

EA/S Kronprinsessegården I

c/o Advokat H. Høgsbro Holm, Stockholmsgade 37, 2, 2100 København Ø

CVR-nr. 11 47 55 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2016.

Henning Høgsbro Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EA/S Kronprinsessegården I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. april 2016

Direktion

Henning Høgsbro Holm

Bestyrelse

Peter Steen Mortensen

Peter Juel Hansen

Birgitte Nørgaard

Jan Martens

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i EA/S Kronprinsessegården I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EA/S Kronprinsessegården I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

EA/S Kronprinsessegården I
c/o Advokat H. Høgsbro Holm
Stockholmsgade 37, 2
2100 København Ø

CVR-nr.: 11 47 55 15

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Steen Mortensen
Peter Juel Hansen
Birgitte Nørgaard
Jan Martens

Direktion

Henning Høgsbro Holm

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelser

Ejendommen er opført i 1956/57 som udlejningsejendom og er senere udstykket i ejerlejligheder. Restejendommen består af 16 lejligheder inkl. kontor og garagekælder efter frasalg af 78 lejligheder i 2015 eller tidligere.

Matr.nr.: 626 Sankt Annæ Vester Kvarter

Beliggende Sølvgade 13 m.fl., København

Areal og fordelingstal for usolgte lejligheder er 1.082 af et samlet fordelingstal på 6.430

Ejendommen er forsikret gennem ejerforeningen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og forestå drift af en investeringsejendom samt at realisere ejendommens restbeholdning af ejerlejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 1.021 t.kr. mod 1.079 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.371 t.kr. mod 2.967 t.kr. sidste år. Ejenodmmen er opskrevet med 1.600 t.kr., hvilket har medført et noget bedre resultat end sidste år, hvor opskrivningen kun udgjorde 870 t.kr. og ejendomsavancen ved salg af 2 lejligheder udgjorde 2.819 t.kr. Udskudt skat er ligesom sidste år afsat med 22 %, idet det ikke forventes at selskabet i overgangsperioden får afhændet en væsentlig del af sin lejlighedsportefølge. Årets resultat renset for urealiserede gevinster på ejendomme og forskydning i udskudt skat er positivt med 88 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer fortsat positiv likviditet i 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EA/S Kronprinsessegården I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	1.020.927	1.078.591
Andre driftsindtægter	0	2.819.119
Andre eksterne omkostninger	-114.383	-116.942
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-703.598	-722.453
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.600.000	870.000
Bruttoresultat	1.802.946	3.928.315
Driftsresultat	1.802.946	3.928.315
Andre finansielle indtægter	7.268	8.934
Øvrige finansielle omkostninger	-44.696	-52.462
Resultat før skat	1.765.518	3.884.787
1 Skat af årets resultat	-394.075	-917.739
Årets resultat	1.371.443	2.967.048
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	503.000	3.521.000
Overføres til overført resultat	868.443	0
Disponeret fra overført resultat	0	-553.952
Disponeret i alt	1.371.443	2.967.048

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>21.300.000</u>	<u>19.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.300.000</u>	<u>19.700.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>22.384</u>	<u>29.765</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>22.384</u>	<u>29.765</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.322.384</u>	<u>19.729.765</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	4.184	22.261
	Periodeafgrænsningsposter	289	383
	Tilgodehavender i alt	<u>4.473</u>	<u>22.644</u>
	Likvide beholdninger	<u>891.803</u>	<u>5.295.392</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>896.276</u>	<u>5.318.036</u>
	Aktiver i alt	<u>22.218.660</u>	<u>25.047.801</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	503.000	503.000
4	Overført resultat	13.832.371	12.963.928
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	503.000	3.521.000
	Egenkapital i alt	<u>14.838.371</u>	<u>16.987.928</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.608.600	2.291.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.608.600</u>	<u>2.291.800</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.352.438	4.515.316
	Deposita	97.078	96.391
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.449.516</u>	<u>4.611.707</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	160.349	159.699
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.000	52.000
	Selskabsskat	2.074	845.639
	Anden gæld	107.750	99.028
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>322.173</u>	<u>1.156.366</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.771.689</u>	<u>5.768.073</u>
	Passiver i alt	<u>22.218.660</u>	<u>25.047.801</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	38.070	975.639
Årets regulering af udskudt skat	316.800	-57.900
Regulering af tidligere års skat	39.213	0
Andre skatter	-8	0
	<u>394.075</u>	<u>917.739</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	3.028.047	3.414.249
Afgang i årets løb	0	-386.202
Kostpris 31. december 2015	<u>3.028.047</u>	<u>3.028.047</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	16.671.953	17.405.751
Årets regulering til dagsværdi	1.600.000	870.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.603.798
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>18.271.953</u>	<u>16.671.953</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>21.300.000</u>	<u>19.700.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	503.000	503.000
	<u>503.000</u>	<u>503.000</u>
Aktiekapitalen består af 63 aktier a 1.000 kr., 20 aktier a 5.000 kr. og 34 aktier a 10.000 kr.		
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	12.963.928	13.517.880
Årets overførte overskud eller underskud	868.443	-553.952
	<u>13.832.371</u>	<u>12.963.928</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2015	3.521.000	0
Udloddet udbytte	-3.521.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>503.000</u>	<u>3.521.000</u>
	<u>503.000</u>	<u>3.521.000</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	160.349	3.626.631	4.512.787	4.675.015
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>97.078</u>	<u>96.391</u>
	<u>160.349</u>	<u>3.626.631</u>	<u>4.609.865</u>	<u>4.771.406</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.513 t.kr., er der givet pant i selskabets ejerlejligheder.

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Vedligeholdelsestilsvar i henhold til boligreguleringslovens § 18 kr. 0 og § 18 b kr. 0.