

EA/S Kronprinsessegården I

**c/o H. Høgsbro Holm - Kristian Nørgaard Administration ApS, Stockholmsgade 37, 2, 2100
København Ø**

CVR-nr. 11 47 55 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

Henning Høgsbro Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017

Direktion

Henning Høgsbro Holm

Bestyrelse

Peter Steen Mortensen

Peter Juel Hansen

Birgitte Nørgaard

Jan Martens

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i EA/S Kronprinsessegården I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EA/S Kronprinsessegården I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. maj 2017

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 H. Høgsbro Holm - Kristian Nørgaard Administration ApS 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 nettoomsætning udgør 1.031 t.kr. mod 1.021 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 258 t.kr. mod 1.371 t.kr. sidste år. Der er ikke afhændet lejligheder i regnskabsåret, hvilket påvirker selskabets resultat.

Årets resultat indeholder ikke urealiserede gevinster på ejendomme og forskydningen i udskudt skat er positivt med 35 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat under hensyn taget til at der ikke er afhændet lejligheder i 2016 for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer fortsat positiv likviditet i 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb 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 lejligheder, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv. af selskabet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende fællesbidrag, ejendomsskat, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, afgifter og andre omkostninger vedrørende ejerlejlighederne. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en kalkuleret dagsværdi. Ejendommen værdiansættes enten ud fra en afkastbaseret model eller med udgangspunkt i handelsværdier for tilsvarende udlejede ejerlejligheder i området.

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 og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, 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 nettorealiseringsværdien 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.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	1.030.573	1.020.927
Andre eksterne omkostninger	-119.285	-114.383
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-686.622	-703.598
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.600.000</u>
Bruttoresultat	224.666	1.802.946
Andre finansielle indtægter	79.486	7.674
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-40.528</u>	<u>-45.102</u>
Resultat før skat	263.624	1.765.518
1 Skat af årets resultat	<u>-5.650</u>	<u>-394.075</u>
Årets resultat	257.974	1.371.443
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.012.000	503.000
Overføres til overført resultat	0	868.443
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.754.026</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	257.974	1.371.443

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>21.300.000</u>	<u>21.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.300.000</u>	<u>21.300.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>17.664</u>	<u>22.384</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.664</u>	<u>22.384</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.317.664</u>	<u>21.322.384</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	131.146	0
	Andre tilgodehavender	110.691	4.184
	Periodeafgrænsningsposter	<u>230</u>	<u>289</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>242.067</u>	<u>4.473</u>
	Likvide beholdninger	<u>198.923</u>	<u>891.803</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>440.990</u>	<u>896.276</u>
	Aktiver i alt	<u>21.758.654</u>	<u>22.218.660</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	503.000	503.000
4 Overført resultat	12.078.345	13.832.371
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.012.000	503.000
Egenkapital i alt	<u>14.593.345</u>	<u>14.838.371</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.573.400	2.608.600
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.573.400</u>	<u>2.608.600</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.112.853	4.352.438
Deposita	101.555	97.078
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.214.408</u>	<u>4.449.516</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	161.423	160.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.015	52.000
Selskabsskat	0	2.074
Anden gæld	158.063	107.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>377.501</u>	<u>322.173</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.591.909</u>	<u>4.771.689</u>
Passiver i alt	<u>21.758.654</u>	<u>22.218.660</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	40.854	38.070
Årets regulering af udskudt skat	-35.200	316.800
Regulering af tidligere års skat	-4	39.213
Andre skatter	<u>0</u>	<u>-8</u>
	<u>5.650</u>	<u>394.075</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	<u>3.028.047</u>	<u>3.028.047</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>3.028.047</u>	<u>3.028.047</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	18.271.953	16.671.953
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>1.600.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>18.271.953</u>	<u>18.271.953</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>21.300.000</u>	<u>21.300.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>503.000</u>	<u>503.000</u>
	<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 2016	13.832.371	12.963.928
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.754.026</u>	<u>868.443</u>
	<u>12.078.345</u>	<u>13.832.371</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	503.000	3.521.000
Udloddet udbytte	-503.000	-3.521.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.012.000</u>	<u>503.000</u>
	<u>2.012.000</u>	<u>503.000</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	161.423	3.460.851	4.274.276	4.512.787
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>101.555</u>	<u>97.078</u>
	<u>161.423</u>	<u>3.460.851</u>	<u>4.375.831</u>	<u>4.609.865</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.435 t.kr., er der givet pant i selskabets ejerlejligheder.

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

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