

# **Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården I**

**c/o H. Høgsbro Holm - Kristian Nørgaard Administration ApS, Tagensvej 85 E, 1., 2200  
København N**

**CVR-nr. 11 47 55 15**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

---

**Henning Høgsbro Holm**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 28. maj 2019

### **Direktion**

Henning Høgsbro Holm

### **Bestyrelse**

Birgitte Nørgaard

Peter Juel Hansen

Stig Bigaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården I**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 28. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**  
statsautoriseret revisor  
mne32071

**Henrik Sattrup**  
statsautoriseret revisor  
mne9823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården I c/o H. Høgsbro Holm - Kristian Nørgaard Administration ApS Tagensvej 85 E, 1. 2200 København N
	CVR-nr.: 11 47 55 15 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Birgitte Nørgaard Peter Juel Hansen Stig Bigaard
<b>Direktion</b>	Henning Høgsbro Holm
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Ejendommen</b>	Ejendommen er opført i 1956/57 som udlejningsejendom og er senere udstykket i ejerlejligheder. Restejendommen består af 13 lejligheder inkl. kontor og garagekælder efter frasalg af 79 lejligheder i 2018 og tidligere. Matr.nr.: 626 Sankt Annæ Vester Kvarter Beliggende Sølvgade 13 m.fl., København
	Areal og fordelingstal for usolgte lejligheder er 775 af et samlet fordelingstal på 6.430
	Ejendommen er forsikret gennem ejerforeningen

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets 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 1.050 t.kr. mod 1.160 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.347 t.kr. mod 6.941 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården I er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejerlejligheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Ejendommen er optaget til markedsværdi baseret på senest kendte salgsværdier med fradrag af beløb til dækning af risiko for prisudsving, salgsomkostninger og det forhold, at lejlighederne er udlejet og dermed ikke frigjort til salg.

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, der måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

#### 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).

##### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 målt til nominel værdi.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	1.049.594	1.160.045
Andre driftsindtægter	25.866	0
Andre eksterne omkostninger	-107.785	-113.448
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-667.412	-656.048
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.984.044	8.499.852
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4.284.307</b>	<b>8.890.401</b>
Andre finansielle indtægter	836	937
Øvrige finansielle omkostninger	-33.725	-37.567
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.251.418</b>	<b>8.853.771</b>
1 Skat af årets resultat	-904.470	-1.912.570
<b>Årets resultat</b>	<b>3.346.948</b>	<b>6.941.201</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.515.000	4.024.000
Overføres til overført resultat	831.948	2.917.201
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.346.948</b>	<b>6.941.201</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>26.500.000</u>	<u>24.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.500.000</u>	<u>24.700.000</u>
	Andre værdipapirer	<u>11.604</u>	<u>14.836</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.604</u>	<u>14.836</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.511.604</u></b>	<b><u>24.714.836</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	189.830
	Andre tilgodehavender	26.094	5.056
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.487</u>	<u>186</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.581</u>	<u>195.072</u>
	Likvide beholdninger	<u>672.962</u>	<u>2.410.741</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>700.543</u></b>	<b><u>2.605.813</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.212.147</u></b>	<b><u>27.320.649</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note	2018	2017	
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	503.000	503.000
4	Overført resultat	15.827.493	14.995.545
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.515.000	4.024.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.845.493</b>	<b>19.522.545</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.966.600	3.501.800
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.966.600</b>	<b>3.501.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.788.119	3.950.801
	Deposita	79.196	94.863
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.867.315	4.045.664
	Gældsforpligtelser	162.682	162.052
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.694	31.430
	Selskabsskat	265.670	0
	Anden gæld	60.693	57.158
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	532.739	250.640
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.400.054</b>	<b>4.296.304</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.212.147</b>	<b>27.320.649</b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	439.670	984.170
Årets regulering af udskudt skat	464.800	928.400
	<u><b>904.470</b></u>	<u><b>1.912.570</b></u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	2.731.399	3.028.047
Afgang i årets løb	-103.694	-296.648
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u><b>2.627.705</b></u>	<u><b>2.731.399</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	21.968.601	18.271.953
Årets regulering til dagsværdi	2.737.700	5.524.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-834.006	-1.827.352
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<u><b>23.872.295</b></u>	<u><b>21.968.601</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>26.500.000</b></u>	<u><b>24.700.000</b></u>
<p>Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i de seneste kendte salgspriser.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	503.000	503.000
	<u><b>503.000</b></u>	<u><b>503.000</b></u>
<p>Aktiekapitalen består af 63 aktier a 1.000 kr., 20 aktier a 5.000 kr. og 34 aktier a 10.000 kr.</p>		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	14.995.545	12.078.344
Årets overførte overskud eller underskud	831.948	2.917.201
	<u><b>15.827.493</b></u>	<u><b>14.995.545</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2018	4.024.000	2.012.000
Udloddet udbytte	-4.024.000	-2.012.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.515.000</u>	<u>4.024.000</u>
	<b><u>2.515.000</u></b>	<b><u>4.024.000</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.950.801	4.112.853
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-162.682</u>	<u>-162.052</u>
	<b><u>3.788.119</u></b>	<b><u>3.950.801</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.131.030</u>	<u>3.296.261</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.951 t.kr., er der givet pant i selskabets ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 26.500 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Vedligeholdelsestilsvar i henhold til boligreguleringslovens §18 kr. 0 og §18b kr. 0.		