

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# 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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024.

---

Kristian Nørgaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 15. maj 2024

### **Direktion**

Kristian Nørgaard

### **Bestyrelse**

Peter Juel Hansen

Stig Bigaard

Kristian Nørgaard

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 15. maj 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne32071

## 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 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Peter Juel Hansen Stig Bigaard Kristian Nørgaard
<b>Direktion</b>	Kristian Nørgaard
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Ejendommen</b>	<p>Ejendommen er opført i 1956/57 som udlejningsejendom og er senere udstykket i ejerlejligheder. Restejendommen består af 8 lejligheder samt kontor og garagekælder efter frasalg af 82 lejligheder i 2023 og tidligere.</p> <p>Matr.nr.: 626 Sankt Annæ Vester Kvarter Beliggende Sølvgade 13 m.fl., København</p> <p>Areal og fordelingstal for usolgte lejligheder er 504 af et samlet fordelingstal på 6.430</p> <p>Ejendommen er forsikret gennem ejerforeningen</p>

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at eje og forestå drift af en investeringsejendom samt at realisere ejendommens restbeholdning af ejerlejligheder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 1.045 t.kr. mod 1.023 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.503 t.kr. mod 320 t.kr. sidste år. Årets resultat er påvirket negativt af regulering af dagsværdi på selskabets ejendomme med ca. 1,8 mio efter skat.

### **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 årsregnskabslovens 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter samt gevinst/tab ved afhændelse af ejerlejligheder.

### Andre eksterne omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## Balancen

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Investeringsejendomme**

Ejendommen er optaget til dagsværdi baseret på senest kendte salgsværdier med fradrag af beløb til dækning af salgsmarkedsomkostninger og det forhold, at lejlighederne er udlejet og dermed ikke frigjort til salg.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	1.045.011	1.022.835
Andre eksterne omkostninger	-114.217	-129.391
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-513.475	-469.373
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.250.000	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-1.832.681</b>	<b>424.071</b>
Andre driftsomkostninger	-93.956	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.926.637</b>	<b>424.071</b>
Andre finansielle indtægter	855	282
Øvrige finansielle omkostninger	-27.231	-41.923
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.953.013</b>	<b>382.430</b>
1 Skat af årets resultat	449.656	-62.150
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.503.357</b>	<b>320.280</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.515.000	0
Overføres til overført resultat	0	320.280
Disponeret fra overført resultat	-4.018.357	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.503.357</b>	<b>320.280</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>27.700.000</u>	<u>33.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.700.000</u>	<u>33.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.700.000</u></b>	<b><u>33.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	213.850
	Andre tilgodehavender	0	2.362
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.563</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.563</u>	<u>216.212</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.435.655</u>	<u>575.167</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.442.218</u></b>	<b><u>791.379</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.142.218</u></b>	<b><u>34.591.379</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	503.000	503.000
Overført resultat	20.748.341	24.766.698
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.515.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.766.341</b>	<b>25.269.698</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.615.100	5.842.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.615.100</b>	<b>5.842.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.944.609	3.110.192
Deposita	93.732	89.151
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.038.341	3.199.343
Kortfristet del af langfristet gæld	165.583	164.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.000	33.750
Selskabsskat	443.744	0
Anden gæld	77.109	81.326
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	722.436	279.838
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.760.777</b>	<b>3.479.181</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.142.218</b>	<b>34.591.379</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	777.744	84.150
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.227.400</u>	<u>-22.000</u>
	<b><u>-449.656</u></b>	<b><u>62.150</u></b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	2.061.956	2.061.956
Afgang i årets løb	<u>-208.419</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>1.853.537</u></b>	<b><u>2.061.956</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	31.738.044	31.738.044
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.250.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-3.641.581</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>25.846.463</u></b>	<b><u>31.738.044</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>27.700.000</u></b>	<b><u>33.800.000</u></b>

Selskabets lejligheder er i årsrapporten optaget til skønnet dagsværdi, opgjort ud fra seneste kendte salgspriser for selskabets solgte lejligheder. På baggrund af de kendte salgspriser beregnes en gennemsnitlig salgspris pr. kvm, som anvendes som udgangspunkt for værdiansættelsen.

Ejendommen optages til 80 % af den beregnede salgsværdi, for at afdække salgsomkostninger, vedligeholdelsesstand og at lejlighederne ikke er frigjort til salg.

Den gennemsnitlige salgspris pr. kvm anvendt som udgangspunkt for værdiansættelsen er beregnet til t.kr. 51 og er beregnet på baggrund af salgspriser på imellem t.kr. 51 og t.kr. 51 pr. kvm.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.110.192	3.274.954
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-165.583</u>	<u>-164.762</u>
	<b><u>2.944.609</u></b>	<b><u>3.110.192</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.273.326</u>	<u>2.442.401</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.110 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 27.700 t.kr.		
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>27.700.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-2.250.000</u>
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Vedligeholdelsestilsvar i henhold til boligreguleringslovens §18 kr. 0 og §18b kr. 0.		