

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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021.

Kristian Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 8. juni 2021

Direktion

Kristian Nørgaard

Bestyrelse

Peter Juel Hansen

Stig Bigaard

Kristian Nørgaard

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 8. juni 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Peter Juel Hansen Stig Bigaard Kristian Nørgaard
Direktion	Kristian Nørgaard
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Ejendommen	Ejendommen er opført i 1956/57 som udlejningsejendom og er senere udstykket i ejerlejligheder. Restejendommen består af 11 lejligheder inkl. kontor og garagekælder efter frasalg af 81 lejligheder i 2020 og tidligere. Matr.nr.: 626 Sankt Annæ Vester Kvarter Beliggende Sølvgade 13 m.fl., København
	Areal og fordelingstal for usolgte lejligheder er 627 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 1.026 t.kr. mod 1.043 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.114 t.kr. mod -556 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 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen er optaget til markedsværdi baseret på senest kendte salgsværdier med fradrag af beløb til dækning af 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 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).

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning	1.025.965	1.042.605
Andre driftsindtægter	1.416.356	1.027.333
Andre eksterne omkostninger	-107.823	-105.428
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-578.134	-574.476
Værdiregulering af investeringsejendomme	590.000	-1.710.000
Bruttoresultat	2.346.364	-319.966
Andre finansielle indtægter	0	518
Øvrige finansielle omkostninger	-54.928	-24.093
Resultat før skat	2.291.436	-343.541
2 Skat af årets resultat	-177.144	-212.898
Årets resultat	2.114.292	-556.439
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	3.018.000
Overføres til overført resultat	2.114.292	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.574.439
Disponeret i alt	2.114.292	-556.439

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	21.200.000	22.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.200.000</u>	<u>22.600.000</u>
4 Andre værdipapirer	6.678	9.203
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.678</u>	<u>9.203</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.206.678</u>	<u>22.609.203</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	172.456	0
Andre tilgodehavender	27.015	35.048
Periodeafgrænsningsposter	88	119
Tilgodehavender i alt	<u>199.559</u>	<u>35.167</u>
Likvide beholdninger	<u>279.064</u>	<u>4.184.015</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>478.623</u>	<u>4.219.182</u>
Aktiver i alt	<u>21.685.301</u>	<u>26.828.385</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	503.000	503.000
Overført resultat	14.367.346	12.253.054
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.018.000
Egenkapital i alt	<u>14.870.346</u>	<u>15.774.054</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.003.400	2.897.800
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.003.400</u>	<u>2.897.800</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.440.648	3.618.763
Deposita	82.101	87.581
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.522.749</u>	<u>3.706.344</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	170.679	163.316
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.625	35.625
Selskabsskat	0	855.698
Anden gæld	87.502	47.812
Periodeafgrænsningsposter	0	3.347.736
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>288.806</u>	<u>4.450.187</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.811.555</u>	<u>8.156.531</u>
Passiver i alt	<u>21.685.301</u>	<u>26.828.385</u>

1 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020	21.200.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	590.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	71.544	1.281.698
Årets regulering af udskudt skat	105.600	-1.068.800
	<u>177.144</u>	<u>212.898</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	2.420.402	2.627.705
Afgang i årets løb	<u>-225.058</u>	<u>-207.303</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.195.344</u>	<u>2.420.402</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	20.179.598	23.872.295
Årets regulering til dagsværdi	590.000	-1.710.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-1.764.942</u>	<u>-1.982.697</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>19.004.656</u>	<u>20.179.598</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>21.200.000</u>	<u>22.600.000</u>

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 salgpris pr. kvm, som anvendes som udgangspunkt for værdiansættelsen.

Ejendommen optages kun til 50 % af den beregnede salgsværdi, for at afdække salgskomkostninger, vedligeholdelsesstand og at lejlighederne ikke er frigjort til salg.

Den gennemsnitlige salgpris pr. kvm anvendt som udgangspunkt for værdiansættelsen er beregnet til t.kr. 50 og er beregnet på baggrund af salgspriser på imellem t.kr. 45 og t.kr. 60 pr. kvm.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Andre værdipapirer		
Dagsværdi 1. januar 2020	<u>6.678</u>	<u>9.203</u>
Dagsværdi 31. december 2020	<u>6.678</u>	<u>9.203</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>6.678</u>	<u>9.203</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.611.327	3.782.079
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-170.679</u>	<u>-163.316</u>
	<u>3.440.648</u>	<u>3.618.763</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.758.570</u>	<u>2.965.155</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.611 t.kr., er der givet pant i selskabets lejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 21.200 t.kr.

7. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

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