

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården II

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

CVR-nr. 11 47 58 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

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

Kristian Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
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 II.

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

Søren Lynggaard-Petersen

Peter Juel Hansen

Kristian Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården II

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården II 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 revisorer 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 revisoreres 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

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården II c/o H. Høgsbro Holm - Kristian Nørgaard Administration ApS Tagensvej 85 E, 1. 2200 København N
	CVR-nr.: 11 47 58 17
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Søren Lynggaard-Petersen Peter Juel Hansen Kristian Nørgaard
Direktion	Kristian Nørgaard
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Ejendommen	Ejendommen er opført i 1961 som udlejningsejendom og er senere udstykket i ejerlejligheder. Restejendommen består af 2 lejligheder efter frasalg af 50 lejligheder i 2023 eller tidligere. Matr.nr.: 658 Sankt Annæ Vester Kvarter Beliggende Sølvgade 19 m.fl., København
	Fordelingstal for usolgte lejligheder er 144 af et samlet fordelingstal på 3.632.
	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 106 t.kr. mod 103 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -72 t.kr. mod -88 t.kr. sidste år. Årets resultat er realiseret som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården II 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 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 dagsværdi 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 investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder 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>
Lejeindtægter investeringsejendomme	105.565	102.992
Andre driftsindtægter	0	32.166
Andre eksterne omkostninger	-75.339	-70.777
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-97.890</u>	<u>-79.422</u>
Bruttoresultat	-67.664	-15.041
Andre finansielle indtægter	456	496
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-31.221</u>	<u>-29.154</u>
Resultat før skat	-98.429	-43.699
1 Skat af årets resultat	<u>26.100</u>	<u>-44.582</u>
Årets resultat	<u>-72.329</u>	<u>-88.281</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-72.329</u>	<u>-88.281</u>
Disponeret i alt	<u>-72.329</u>	<u>-88.281</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	6.500.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	114.000	114.000
Andre tilgodehavender	2.198	2.200
Tilgodehavender i alt	<u>116.198</u>	<u>116.200</u>
Likvide beholdninger	<u>183.561</u>	<u>462.752</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>299.759</u>	<u>578.952</u>
Aktiver i alt	<u>6.799.759</u>	<u>7.078.952</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	632.000	632.000
	Overført resultat	2.002.431	2.074.760
	Egenkapital i alt	<u>2.634.431</u>	<u>2.706.760</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.081.600	1.107.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.081.600</u>	<u>1.107.700</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.828.776	2.987.847
	Deposita	3.660	3.660
4	Gæld til ejerforening	18.180	46.412
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.850.616</u>	<u>3.037.919</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	192.362	191.573
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.750	20.000
	Anden gæld	15.000	15.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>233.112</u>	<u>226.573</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.083.728</u>	<u>3.264.492</u>
	Passiver i alt	<u>6.799.759</u>	<u>7.078.952</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-26.100	44.582
	<u>-26.100</u>	<u>44.582</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	652.724	652.724
Kostpris 31. december 2023	<u>652.724</u>	<u>652.724</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	5.847.276	5.847.276
Årets regulering til dagsværdi	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>5.847.276</u>	<u>5.847.276</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</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 til 80 % 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. 51 og er beregnet på baggrund af salgspriser på imellem t.kr. 45 og t.kr. 57 pr. kvm.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.987.846	3.146.128
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-159.070</u>	<u>-158.281</u>
	<u>2.828.776</u>	<u>2.987.847</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>-2.183.901</u>	<u>2.346.325</u>
4. Gæld til ejerforening		
Gæld til ejerforening i alt	51.472	79.704
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-33.292</u>	<u>-33.292</u>
	<u>18.180</u>	<u>46.412</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>6.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.988 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.500 t.kr.		