

EJENDOMSSELSKABET KRONPRINSESSEGADE 46 E A/S

Kronprinsessegade 46
1306 København K

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/11/2018

Peder Ries Borchert

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET KRONPRINSESSEGADE 46 E A/S
Kronprinsessegade 46
1306 København K

Telefonnummer: 31159425
Fax: 33737101
CVR-nr: 30197461
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler. Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30/11/2018

Direktion

Peder Ries Borchert

Bestyrelse

Kim Ries Skovby

Michael Ries Borchert

Peder Ries Borchert

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Kronprinsessegade 46E, 1306 København K samt aktiviteter i nær tilknytning hertil.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabsklasse Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Rapporteringsvaluta Årsrapporten er aflagt i danske kroner. Omregning af fremmed valuta Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster. Generelt Generelt om indregning og måling Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor. 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen. Resultatopgørelsen Bruttofortjeneste og -tab Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32. Nettoomsætning Lejeindtægter indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Lejeindtægter indregnes under hensynstagen til korrekt periodisering. Andre driftsindtægter og -omkostninger Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet. Andre eksterne omkostninger Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen. Finansielle indtægter og omkostninger Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen. Skat af årets resultat Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Balancen Materielle anlægsaktiver Investeringsejendomme Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Andre finansielle anlægsaktiver Tilgodehavender Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede. Tilgodehavender Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Likvider Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der

kun er ubetydelige risici for værdiændringer. Egenkapital Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen. Udskudt skat Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion. 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. Finansielle gældsforpligtelser Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi. Aktuelle skatteforpligtelser Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		1.594.596	
Eksterne omkostninger		-391.423	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.000.000	
Bruttoresultat		4.203.173	
Bruttofortjeneste/Bruttotab			985.077
Resultat af ordinær primær drift		4.203.173	985.077
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-261.646	-311.934
Ordinært resultat før skat		3.941.527	673.143
Skat af årets resultat		-867.136	-148.091
Årets resultat		3.074.391	525.052
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.074.391	525.052
I alt		3.074.391	525.052

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		30.200.000	27.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		30.200.000	27.200.000
Anlægsaktiver i alt		30.200.000	27.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		260.759	1.542.786
Andre tilgodehavender		47.971	47.971
Tilgodehavender i alt		308.730	1.590.757
Likvide beholdninger		28.062	5.804
Omsætningsaktiver i alt		336.792	1.596.561
Aktiver i alt		30.536.792	28.796.561

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overført resultat		11.118.104	8.043.714
Egenkapital i alt		11.718.104	8.643.714
Hensættelse til udskudt skat		2.853.874	2.193.874
Hensatte forpligtelser i alt		2.853.874	2.193.874
Gæld til realkreditinstitutter		14.005.373	14.895.482
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.005.373	14.895.482
Gæld til realkreditinstitutter		883.200	883.200
Gæld til banker		395	395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		164.128	132.968
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.615.818
Skyldig selskabsskat		378.642	261.506
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		533.076	169.604
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.959.441	3.063.491
Gældsforpligtelser i alt		15.964.814	17.958.973
Passiver i alt		30.536.792	28.796.561