

Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S

Kronprinsessegade 46E

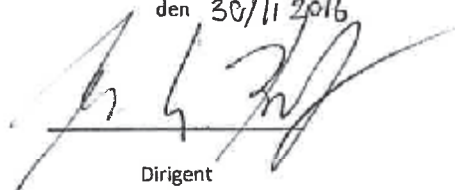
1306 København K

CVR-nr. 30 19 74 61

Årsrapport for 2015/16

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/11 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	14

Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.


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, den 30. november 2016

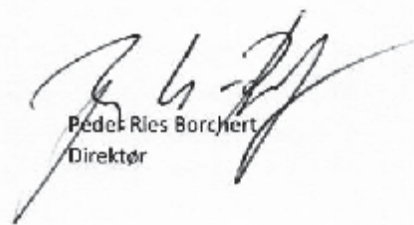
Direktion



Peder Ries Borchert
Direktør

Bestyrelse

Kim Ries Skovby
Formand



Peder Ries Borchert
Direktør



Søren Rose Ammundsen

Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 30. november 2016

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77926410


Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S Kronprinsessegade 46E 1306 København K
CVR-nr.	30 19 74 61
Stiftelsesdato	29. december 2006
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Kim Ries Skovby, Formand Peder Ries Borchert, Direktør Søren Rose Ammundsen
Direktion	Peder Ries Borchert, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

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.

Forventninger til fremtiden

Ejendommens lejer er fraflyttet ejendommen i indeværende regnskabsår. Ledelsen har indgået lejeaftale med en ny lejer, der er indtrådt i lejemålet efter statusdagen.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.438.066	941.201
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	7.424.258	-73.980
Driftsresultat		8.862.324	867.221
Finansielle indtægter		-8.692	35.703
Finansielle omkostninger		-250.944	-219.785
Resultat før skat		8.602.688	683.139
Skat af årets resultat	2	-1.879.385	-107.354
Årets resultat		6.723.303	575.785
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.500.000
Ekstraordinært udbytte udbetalt i året		6.100.000	0
Overført resultat		623.303	-924.215
		6.723.303	575.785

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>27.200.000</u>	<u>19.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>27.200.000</u>	<u>19.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>27.200.000</u>	<u>19.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		573.363	0
Andre tilgodehavender		<u>59.971</u>	<u>8.692</u>
Tilgodehavender		<u>633.334</u>	<u>8.692</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.805.026</u>
Omsætningsaktiver		<u>633.334</u>	<u>1.813.718</u>
Aktiver		<u>27.833.334</u>	<u>21.313.718</u>

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		7.518.662	6.895.359
Udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Egenkapital	4	8.118.662	8.995.359
Hensættelser til udskudt skat		2.193.874	573.011
Hensatte forpligtelser		2.193.874	573.011
Gæld til realkreditinstitutter		15.747.063	10.222.175
Anden gæld		0	760.574
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.747.063	10.982.749
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		872.500	570.000
Gæld til banker		395	0
Selskabsskat		176.415	81.893
Anden gæld		724.425	110.706
Kortfristede gældsforpligtelser		1.773.735	762.599
Gældsforpligtelser		17.520.798	11.745.348
Passiver		27.833.334	21.313.718
Ejerforhold	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S for 2015/16 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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 rentekomkostning 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.

Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46E A/S

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2015/16	2014/15
1. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.700.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investering	-275.742	-73.980
	<u>7.424.258</u>	<u>-73.980</u>

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	258.522	167.273
Regulering af udskudt skat	1.620.863	-59.919
	<u>1.879.385</u>	<u>107.354</u>

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	<u>19.500.000</u>	<u>19.500.000</u>
Kostpris ultimo	<u>19.500.000</u>	<u>19.500.000</u>
Årets reguleringer	<u>7.700.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>7.700.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.200.000</u>	<u>19.500.000</u>

4. Egenkapitalopgørelse

	Saldo pr. 01.07.2015	Ekstraordinært udbytte i året	Udbetalt udbytte	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. 30.06.2016
Virksomhedskapital	600.000	0	0	0	600.000
Overført resultat	6.895.359	-6.100.000	0	6.723.610	7.518.969
Forslag til udbytte	1.500.000	6.100.000	-7.600.000	0	0
	<u>8.995.359</u>	<u>0</u>	<u>-7.600.000</u>	<u>6.723.610</u>	<u>8.118.969</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

2015/16

2014/15

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.747.063	872.500	12.226.428
	15.747.063	872.500	12.226.428

6. Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende mindst 5% af kapitalen:

Sealand Capital A/S, CVR-nr. 31 26 09 73
c/o Videnshuset ApS
Nørregade 7B
1165 København K

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelsen af dagsværdien pr. 30. juni 2016. Ejendommen er indregnet til et afkast på 5,06%. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med hhv. +2,4 mio. kr. og -3,0 mio. kr.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sealand Capital A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet følgende sikkerheder i selskabets ejendom med en bogført værdi på kr. 27.200.000:

Ejerpantebrev, kr. 121.500.

Realkreditpantebrev, kr. 18.069.000. Pantebrevet står til sikkerhed for realkreditlån, der på statusdagen har en restgæld på kr. 16.619.506.