

EJENDOMSSELSKABET KRONPRINSESSEGADE 46 E A/S

Kronprinsessegade 46
1306 København K

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

20/11/2017

Peder 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: 01/07/2016 - 30/06/2017

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 20/11/2017

Direktion

Peder Ries Borchert

Bestyrelse

Kim Ries Skovby

Jan Anhalzer

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 2016/17 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 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		985.077	1.438.066
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			7.424.258
Resultat af ordinær primær drift		985.077	8.862.324
Andre finansielle indtægter		0	-8.692
Øvrige finansielle omkostninger		-311.934	-250.944
Ordinært resultat før skat		673.143	8.602.688
Skat af årets resultat		-148.091	-1.879.385
Årets resultat		525.052	6.723.303
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen			-6.100.000
Overført resultat		525.052	-623.303
I alt		525.052	6.723.303

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		27.200.000	27.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		27.200.000	27.200.000
Anlægsaktiver i alt		27.200.000	27.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.542.786	573.363
Andre tilgodehavender		47.971	59.971
Tilgodehavender i alt		1.590.757	633.334
Likvide beholdninger		5.804	0
Omsætningsaktiver i alt		1.596.561	633.334
Aktiver i alt		28.796.561	27.833.334

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overført resultat		8.043.714	7.518.662
Forslag til udbytte			0
Egenkapital i alt		8.643.714	8.118.662
Hensættelse til udskudt skat		2.193.874	2.193.874
Hensatte forpligtelser i alt		2.193.874	2.193.874
Gæld til realkreditinstitutter		14.895.482	15.747.063
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.895.482	15.747.063
Gæld til realkreditinstitutter		883.200	872.500
Gæld til banker		395	395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.968	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.615.818	
Skyldig selskabsskat		261.506	176.415
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		169.604	724.425
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.063.491	1.773.735
Gældsforpligtelser i alt		17.958.973	17.520.798
Passiver i alt		28.796.561	27.833.334