

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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2022.

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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 10. maj 2022

Direktion

Kristian Nørgaard

Bestyrelse

Søren Lynggaard-Petersen

Peter Juel Hansen

Kristian Nørgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kronprinsessegården II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 den 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 10. maj 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret 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 - 31. december

Bestyrelse

Søren Lynggaard-Petersen
Peter Juel Hansen
Kristian Nørgaard

Direktion

Kristian Nørgaard

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret 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 2020 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 101 t.kr. mod 100 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.874 t.kr. mod 1.518 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 fællesbidrag, ejendomsskat, reparation og vedligeholdelsesomkostninger, afgifter og andre omkostninger vedrørende ejerlejlighederne. 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investerings ejendomme

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”.

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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter investeringsejendomme	100.612	99.523
Andre driftsindtægter	0	1.917.394
Andre eksterne omkostninger	-79.154	-89.912
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-72.107	-120.634
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.400.000	182.896
Bruttoresultat	2.349.351	1.989.267
Andre finansielle indtægter	65	532
Øvrige finansielle omkostninger	-40.058	-22.656
Resultat før skat	2.309.358	1.967.143
1 Skat af årets resultat	-435.418	-449.245
Årets resultat	1.873.940	1.517.898
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.528.000
Overføres til overført resultat	1.873.940	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.010.102
Disponeret i alt	1.873.940	1.517.898

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>6.500.000</u>	<u>4.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>4.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>4.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	248.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>9.071</u>	<u>16.487</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>257.071</u>	<u>16.487</u>
	Likvide beholdninger	<u>555.339</u>	<u>3.803.056</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>812.410</u>	<u>3.819.543</u>
	Aktiver i alt	<u>7.312.410</u>	<u>7.919.543</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	632.000	632.000
	Overført resultat	2.163.041	289.101
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.528.000
	Egenkapital i alt	<u>2.795.041</u>	<u>3.449.101</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.063.118	627.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.063.118</u>	<u>627.700</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.141.756	3.305.300
	Deposita	3.660	3.660
4	Gæld til ejerforening	77.001	107.633
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.222.417</u>	<u>3.416.593</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	196.836	33.292
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.998	28.749
	Selskabsskat	0	349.108
	Anden gæld	15.000	15.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>231.834</u>	<u>426.149</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.454.251</u>	<u>3.842.742</u>
	Passiver i alt	<u>7.312.410</u>	<u>7.919.543</u>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 **Oplysninger om dagsværdi**

Noter

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	691.108
Årets regulering af udskudt skat	435.418	-241.863
	435.418	449.245
	31/12 2021	31/12 2020
2. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	652.724	1.033.141
Afgang i årets løb	0	-380.417
Kostpris 31. december 2021	652.724	652.724
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	3.447.276	5.166.460
Årets regulering til dagsværdi	2.400.000	182.896
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.902.080
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	5.847.276	3.447.276
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	6.500.000	4.100.000

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

Ejendommen optages til 80 % af den beregnede salgsværdi, for at afdække salgsmkostninger, vedligeholdelsesstand og at lejlighederne ikke er frigjort til salg.

Den gennemsnitlige salgspris pr. kvm anvendt som udgangspunkt for værdiansættelsen er beregnet til t.kr. 49 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 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.305.300	3.305.300
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-163.544</u>	<u>0</u>
	<u>3.141.756</u>	<u>3.305.300</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.488.209</u>	<u>0</u>
4. Gæld til ejerforening		
Gæld til ejerforening i alt	110.293	140.925
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-33.292</u>	<u>-33.292</u>
	<u>77.001</u>	<u>107.633</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.305 t.kr., er der givet pant i selskabets lejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.500 t.kr.		
6. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021		<u>6.500.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>2.400.000</u>