

**Kronprinsensgade 83 ApS**

**c/o Søren Christian Børsmose, Norgesgade 58, 6700 Esbjerg**

---

**Årsrapport for**

**2016/17**

---

**CVR-nr. 33 88 64 46**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2018.



Søren Christian Børsmose  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Kronprinsensgade 83 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. januar 2018

**Direktion**



Lotte Børsmose

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Kronprinsensgade 83 ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kronprinsensgade 83 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at oplysningerne i ledelsesberetningen på side 6, hvori ledelsen redegør for sin vurdering af selskabets kapitalberedskab og evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt og forventningerne til de fremtidige driftsresultater er positive og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen har afgivet en tilfredsstillende redegørelse for kapitalforholdene og vi er enige i ledelsens valg af fortsat drift som forudsætning for regnskabsaflæggelsen.

### **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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 23. januar 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Søren Rishøj  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19733

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Kronprinsensgade 83 ApS  
c/o Søren Christian Børsmose  
Norgesgade 58  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 33 88 64 46  
Stiftet: 15. august 2011  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Lotte Børsmose, Norgesgade 58, 6700 Esbjerg

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at besidde udlejningsejendom og i denne forbindelse dermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 244.256 mod 181.352 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 156.936 mod -454.846 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt hele indskudskapitalen. Under iagttagelse af bestemmelserne i Selskabslovens § 119, har ledelsen vurderet selskabets kapitalberedskab og fremtid.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapitalberedskab er forsvarligt, og det er sandsynligt, at kapitalen kan reetableres indenfor en 3 - 4 årig periode.

Ledelsen har på den baggrund valgt at aflægge regnskabet efter forudsætningen om fortsat drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kronprinsensgade 83 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

#### **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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kronprinsensgade 83 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

| <u>Note</u>                              | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u>  |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>244.256</b> | <b>181.352</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 161.924        | -311.924        |
| 2 Personaleomkostninger                  | 0              | -3.189          |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>406.180</b> | <b>-133.761</b> |
| Andre finansielle indtægter              | 2.017          | 2.875           |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger        | -285.842       | -323.960        |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>122.355</b> | <b>-454.846</b> |
| Skat af årets resultat                   | 34.581         | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>156.936</b> | <b>-454.846</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                 |
| Overføres til overført resultat          | 156.936        | 0               |
| Disponeret fra overført resultat         | 0              | -454.846        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>156.936</b> | <b>-454.846</b> |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>           |  | 2017                    | 2016                     |
|--------------------------|--|-------------------------|--------------------------|
| Note                     |  | <u>          </u>       | <u>          </u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                          |
| 4                        | Investeringsejendomme                            | 5.140.000               | 10.703.171               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>5.140.000</u>        | <u>10.703.171</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>5.140.000</u></b> | <b><u>10.703.171</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      | 3.869                   | 3.869                    |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 45.664                  | 67.491                   |
|                          | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 34.581                  | 0                        |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                        | 9.750                   | 14.369                   |
|                          | Tilgodehavender i alt                            | <u>93.864</u>           | <u>85.729</u>            |
|                          | Likvide beholdninger                             | <u>114.774</u>          | <u>11.842</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>208.638</u></b>   | <b><u>97.571</u></b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>5.348.638</u></b> | <b><u>10.800.742</u></b> |



**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>           |  | 2017             | 2016              |
|---------------------------|--|------------------|-------------------|
| Note                      |  |                  |                   |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                  |                   |
| 5                         | Virksomhedskapital                       | 80.000           | 80.000            |
| 6                         | Overført resultat                        | -418.989         | -575.925          |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-338.989</b>  | <b>-495.925</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                  |                   |
| 7                         | Gæld til realkreditinstitutter           | 2.916.938        | 2.720.677         |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 0                | 2.611.774         |
|                           | Anden gæld                               | 1.407.994        | 1.343.340         |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 4.324.932        | 6.675.791         |
|                           | Gældsforpligtelser                       | 193.140          | 153.805           |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 26.000           | 31.000            |
|                           | Anden gæld                               | 1.143.555        | 4.436.071         |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.362.695        | 4.620.876         |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>5.687.627</b> | <b>11.296.667</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>5.348.638</b> | <b>10.800.742</b> |

**1 Usikkerhed om going concern**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt hele indskudskapitalen. Under iagttagelse af bestemmelserne i selskabslovens § 119 har ledelsen vurderet selskabets kapitalberedskab og fremtid.

Det er ledelesens opfattelse, at selskabets kapitalberedskab er forsvarligt og det er sandsynligt, at kapitalen kan retableres inden 3-4 år ved positive driftsresultater.

Ledelsen har på denne baggrund valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### 2. Personaleomkostninger

|                                       |          |              |
|---------------------------------------|----------|--------------|
| Lønninger og gager                    | 0        | 2.905        |
| Andre omkostninger til social sikring | 0        | 284          |
|                                       | <u>0</u> | <u>3.189</u> |

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>1</u> |
|--|----------|----------|

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

|                                |                       |                       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Andre finansielle omkostninger | <u>285.842</u>        | <u>323.960</u>        |
|                                | <b><u>285.842</u></b> | <b><u>323.960</u></b> |

**Noter****4. Investeringsejendomme**

|  |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|
| Kostpris 1. oktober 2016                           | 10.980.427       | 5.255.332         |
| Tilgang i årets løb                                | 300.715          | 5.725.095         |
| Afgang i årets løb                                 | -6.025.810       | 0                 |
| <b>Kostpris 30. september 2017</b>                 | <b>5.255.332</b> | <b>10.980.427</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016           | -277.256         | 34.668            |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 161.924          | -311.924          |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2017</b> | <b>-115.332</b>  | <b>-277.256</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>    | <b>5.140.000</b> | <b>10.703.171</b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

**5. Virksomhedskapital**

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Virksomhedskapital 1. oktober 2016 | 80.000        | 80.000        |
|                                    | <b>80.000</b> | <b>80.000</b> |

**6. Overført resultat**

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Overført resultat 1. oktober 2016        | -575.925        | -121.079        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 156.936         | -454.846        |
|  | <b>-418.989</b> | <b>-575.925</b> |

**7. Gæld til realkreditinstitutter**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt    | 3.110.078        | 2.874.482        |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | -193.140         | -153.805         |
|   | <b>2.916.938</b> | <b>2.720.677</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 2.144.379        | 2.098.298        |



## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.110 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 5.140 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Kronprinsensgade 83, 6700 Esbjerg.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SOLOBO Holding ApS, CVR-nr. 33886098 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.