

**Kronprinsensgade 83 ApS**

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

---

**Årsrapport for**

**2015/16**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2017.

  
Søren Rishøj  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 8. februar 2017

**Direktion**



Søren Christian 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 2015 - 30. september 2016. 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at oplysningerne i ledelsesberetningen på side 5, 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 fortsat 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

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

Esbjerg, den 8. februar 2017

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Søren Rishøj  
statsautoriseret revisor

## 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

Søren Christian 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 181.352 mod 229.390 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -454.846 mod 144.410 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **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**

Selskabet har pr. 1. januar 2017 afhændet ejendommen Norgesgade 58, 6700 Esbjerg. Bortset herfra er der efter regnskabsårets afslutning 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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

## 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 varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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**

Note	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>181.352</b>	<b>229.390</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-311.924	90.000
2 Personaleomkostninger	-3.189	-3.450
<b>Driftsresultat</b>	<b>-133.761</b>	<b>315.940</b>
Andre finansielle indtægter	2.875	2.027
3 Øvrige finansielle omkostninger	-323.960	-173.557
<b>Resultat før skat</b>	<b>-454.846</b>	<b>144.410</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-454.846</b>	<b>144.410</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	144.410
Disponeret fra overført resultat	-454.846	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-454.846</b>	<b>144.410</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	10.703.171	5.290.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.703.171</u>	<u>5.290.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.703.171</u></b>	<b><u>5.290.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.869	5.837
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	67.491	46.906
Andre tilgodehavender	0	1.245.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>14.369</u>	<u>12.211</u>
Tilgodehavender i alt	<u>85.729</u>	<u>1.309.954</u>
Likvide beholdninger	<u>11.842</u>	<u>82.898</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>97.571</u></b>	<b><u>1.392.852</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.800.742</u></b>	<b><u>6.682.852</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	-575.925	-121.079
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-495.925</b>	<b>-41.079</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.720.677	2.893.844
	Gæld til pengeinstitutter	2.611.774	0
	Anden gæld	1.343.341	1.281.664
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.675.792	4.175.508
	Gældsforpligtelser	153.805	150.384
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.000	20.000
	Anden gæld	4.436.070	2.378.039
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.620.875	2.548.423
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.296.667</b>	<b>6.723.931</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.800.742</b>	<b>6.682.852</b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
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.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	-6.000
Pensioner	3.189	8.820
Andre omkostninger til social sikring	0	630
	<u><b>3.189</b></u>	<u><b>3.450</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>323.960</u>	<u>173.557</u>
	<u><b>323.960</b></u>	<u><b>173.557</b></u>

**Noter**

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	5.255.332	5.255.332
Tilgang i årets løb	<u>5.725.095</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b><u>10.980.427</u></b>	<b><u>5.255.332</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	34.668	-55.332
Årets regulering til dagsværdi	<u>-311.924</u>	<u>90.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2016</b>	<b><u>-277.256</u></b>	<b><u>34.668</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>10.703.171</u></b>	<b><u>5.290.000</u></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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,88

**5. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital 1. oktober 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

**6. Overført resultat**

Overført resultat 1. oktober 2015	-121.079	-265.489
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-454.846</u>	<u>144.410</u>
	<b><u>-575.925</u></b>	<b><u>-121.079</u></b>

**Noter**

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.874.482	3.044.228
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-153.805</u>	<u>-150.384</u>
	<b><u>2.720.677</u></b>	<b><u>2.893.844</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.091.298</u>	<u>2.214.846</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.874 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 4.900 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.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.457 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommen Norgesgade 58, 6700 Esbjerg. Pantebrevet henligger ubenyttet pr. 30. september 2016.