

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

---

Årsrapport for  
2022/23

---

CVR-nr. 33 88 64 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2024.



---

Søren Christian Børsmose  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. februar 2024

Direktion



Lotte Børsmose

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Til kapitalejeren i Kronprinsensgade 83 ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kronprinsensgade 83 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### **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.

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 27. februar 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Lotte Børsmose, Norgesgade 58, 6700 Esbjerg
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastskrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastskravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastskrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastskravene, jf. omtale heraf i note 1.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 320.993 mod 348.748 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -761.637 mod 417.135 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

#### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.



## Anvendt regnskabspraxis

---

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### 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 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>320.993</b>	<b>348.748</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.080.000	360.236
2 Personaleomkostninger	<u>-20.000</u>	<u>-1.667</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-779.007</b>	<b>707.317</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.116	1.242
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-199.546</u>	<u>-173.724</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-976.437</b>	<b>534.835</b>
4 Skat af årets resultat	<u>214.800</u>	<u>-117.700</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-761.637</u></b>	<b><u>417.135</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	417.135
Disponeret fra overført resultat	<u>-761.637</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-761.637</u></b>	<b><u>417.135</u></b>

**Balance 30. september**

Aktiver		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	6.770.000	7.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.770.000</u>	<u>7.850.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>6.770.000</b></u>	<u><b>7.850.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.699	32.583
Andre tilgodehavender	2.165	55
Periodeafgrænsningsposter	12.601	14.676
Tilgodehavender i alt	<u>49.465</u>	<u>47.314</u>
Likvide beholdninger	<u>6.408</u>	<u>24.127</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>55.873</b></u>	<u><b>71.441</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>6.825.873</b></u>	<u><b>7.921.441</b></u>

**Balance 30. september**

Passiver		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	80.000	80.000
7 Overført resultat	1.269.746	2.031.383
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.349.746</b>	<b>2.111.383</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	239.300	454.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>239.300</b>	<b>454.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	2.274.736	2.454.477
Deposita	84.155	85.275
9 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.391.370	1.381.482
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.750.261	3.921.234
Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.100	40.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.195.756	1.145.012
Anden gæld	67.710	68.812
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.486.566	1.434.724
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.236.827</b>	<b>5.355.958</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.825.873</b>	<b>7.921.441</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastskrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastskravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastskrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastskravene, jf. omtale heraf i noten 'Investeringsejendomme'.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	20.000	1.667
	<u>20.000</u>	<u>1.667</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	199.546	173.724
	<u>199.546</u>	<u>173.724</u>

### 4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-214.800	117.700
	<u>-214.800</u>	<u>117.700</u>

### 5. Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober 2022	6.082.872	6.013.108
Tilgang i årets løb	0	69.764
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<u><b>6.082.872</b></u>	<u><b>6.082.872</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	1.767.128	1.406.892
Årets regulering til dagsværdi	-1.080.000	360.236
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2023</b>	<u><b>687.128</b></u>	<u><b>1.767.128</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<u><b>6.770.000</b></u>	<u><b>7.850.000</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 blandede bolig- og erhvervsjendomme på i alt 670 m<sup>2</sup> beliggende i Esbjerg. Ejendommene indeholder 5 lejligheder og 2 erhvervslejemål.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2023</u>
Afkastkrav, bolig (%)	6,0
Afkastkrav, erhverv (%)	6,0

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.770 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 520 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 620 t.kr.

## Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2022	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2022	2.031.383	1.614.248
Årets overførte overskud eller underskud	-761.637	417.135
	<u>1.269.746</u>	<u>2.031.383</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.454.736	2.634.477
Heraf forfalder inden for 1 år	-180.000	-180.000
	<u>2.274.736</u>	<u>2.454.477</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.549.000</u>	<u>1.729.000</u>
<b>9. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>1.391.370</u>	<u>1.381.482</u>
<b>10. Oplysninger om dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2023		6.770.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-1.080.000</u>
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.455 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 6.770 t.kr.		



## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SOLOBO Holding ApS, CVR-nr. 33886098, som er administrationselskab 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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