

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

Årsrapport for
2021/22

CVR-nr. 33 88 64 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2022.



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 2021 - 30. september 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. november 2022

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 25. november 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01


Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

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 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 348.748 mod 257.652 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 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 finansiell 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 regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 aconto-skatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettorealisationsværdi.

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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	348.748	257.652
Værdiregulering af investeringsejendomme	360.236	575.410
2 Personaleomkostninger	-1.667	0
Driftsresultat	707.317	833.062
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.242	726
3 Øvrige finansielle omkostninger	-173.724	-195.957
Resultat før skat	534.835	637.831
4 Skat af årets resultat	-117.700	-135.000
Årets resultat	417.135	502.831
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	417.135	502.831
Disponeret i alt	417.135	502.831

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	7.850.000	7.420.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.850.000</u>	<u>7.420.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.850.000</u>	<u>7.420.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.583	21.341
Andre tilgodehavender	55	0
Periodeafgrænsningsposter	14.676	11.842
Tilgodehavender i alt	<u>47.314</u>	<u>33.183</u>
Likvide beholdninger	<u>24.127</u>	<u>57.397</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>71.441</u>	<u>90.580</u>
Aktiver i alt	<u>7.921.441</u>	<u>7.510.580</u>

Balance 30. september

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	80.000	80.000
7	Overført resultat	2.031.383	1.614.248
	Egenkapital i alt	<u>2.111.383</u>	<u>1.694.248</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	454.100	336.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>454.100</u>	<u>336.400</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	2.454.477	2.634.046
	Deposita	85.275	104.475
9	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.381.482	1.401.165
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.921.234</u>	<u>4.139.686</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	180.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.900	34.500
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.145.012	1.088.500
	Anden gæld	68.812	37.246
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.434.724</u>	<u>1.340.246</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.355.958</u>	<u>5.479.932</u>
	Passiver i alt	<u>7.921.441</u>	<u>7.510.580</u>

- 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'.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>1.667</u>	<u>0</u>
	1.667	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>173.724</u>	<u>195.957</u>
	173.724	195.957
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>117.700</u>	<u>135.000</u>
	117.700	135.000
	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2021	6.013.108	5.638.518
Tilgang i årets løb	<u>69.764</u>	<u>374.590</u>
Kostpris 30. september 2022	6.082.872	6.013.108
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	1.406.892	831.482
Årets regulering til dagsværdi	<u>360.236</u>	<u>575.410</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2022	1.767.128	1.406.892
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	7.850.000	7.420.000

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

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.

Investeringsejendomme består af 5 lejligheder og 2 erhvervslejemål.

Lejemålenes beliggenhed er fordelt på følgende kommuner:

Kommune	Antal lejl.	gns. m2-pris
Esbjerg	5	794
Esbjerg	2	859

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,25%
Højeste afkastprocent	5,25%
Laveste afkastprocent	5,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.250 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.111 t.kr. til 1.136 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 1.840 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 2.111 t.kr. til 3.546 t.kr.

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2021	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2021	1.614.248	1.111.417
Årets overførte overskud eller underskud	417.135	502.831
	<u>2.031.383</u>	<u>1.614.248</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.634.477	2.814.046
Heraf forfalder inden for 1 år	-180.000	-180.000
	<u>2.454.477</u>	<u>2.634.046</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.729.000</u>	<u>1.909.000</u>
9. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>1.381.482</u>	<u>1.401.165</u>
10. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2022		<u>7.850.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>360.236</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.634 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 7.850 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.