

Kronprinsensgade 83 ApS

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

Årsrapport for

2019/20

CVR-nr. 33 88 64 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2021.



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 2019 - 30. september 2020
6	Anvendt regnskabspraksis
9	Resultatopgørelse
10	Balance
12	Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 3. december 2020

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 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 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 3. december 2020

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 udlejningsejendom 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 afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 272.103 mod 307.197 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 705.388 mod 284.284 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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

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 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 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.

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 samtidigt.

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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	272.103	307.197
Værdiregulering af investeringsejendomme	566.814	140.000
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-3.600</u>
Driftsresultat	838.917	443.597
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	487	1.965
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-182.516</u>	<u>-166.878</u>
Resultat før skat	656.888	278.684
4 Skat af årets resultat	<u>48.500</u>	<u>5.600</u>
Årets resultat	<u>705.388</u>	<u>284.284</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>705.388</u>	<u>284.284</u>
Disponeret i alt	<u>705.388</u>	<u>284.284</u>

Balance 30. september

Aktiver	2020	2019
Note		
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	6.470.000	5.520.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.470.000</u>	<u>5.520.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.470.000</u>	<u>5.520.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.365	4.378
Udsudte skatteaktiver	99.100	50.600
Periodeafgrænsningsposter	11.022	10.594
Tilgodehavender i alt	<u>122.487</u>	<u>65.572</u>
Likvide beholdninger	<u>35.469</u>	<u>84.880</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>157.956</u>	<u>150.452</u>
Aktiver i alt	<u>6.627.956</u>	<u>5.670.452</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	80.000	80.000
7 Overført resultat	1.411.917	706.529
Egenkapital i alt	1.491.917	786.529
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	2.338.285	2.524.027
Deposita	107.985	86.940
9 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.006.832	983.880
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.453.102	3.594.847
Kortfristet del af langfristet gæld	211.000	196.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.383	7.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.387.343	1.031.754
Anden gæld	52.211	29.117
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.682.937	1.289.076
Gældsforpligtelser i alt	5.136.039	4.883.923
Passiver i alt	6.627.956	5.670.452

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 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 afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i noten 'Investeringsejendomme'.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>3.600</u>
	<u>0</u>	<u>3.600</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>182.516</u>	<u>166.878</u>
	<u>182.516</u>	<u>166.878</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-48.500</u>	<u>-5.600</u>
	<u>-48.500</u>	<u>-5.600</u>

Noter

	30/9 2020	30/9 2019
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019	5.255.332	5.255.332
Tilgang i årets løb	383.186	0
Kostpris 30. september 2020	5.638.518	5.255.332
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	264.668	124.668
Årets regulering til dagsværdi	566.814	140.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2020	831.482	264.668
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	6.470.000	5.520.000

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.

Investeringsejendommene består af 5 ejerlejligheder og 2 erhvervslejemål.

Lejemålenes beliggenhed er fordelt på følgende kommuner:

Kommune	Antal lejl.	gns. m2-pris
Esbjerg	5	861
Esbjerg	2	646

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

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

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

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 1.020 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.492 t.kr. til 472 t.kr.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2019	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

7. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2019	706.529	422.245
Årets overførte overskud eller underskud	<u>705.388</u>	<u>284.284</u>
	<u>1.411.917</u>	<u>706.529</u>

8. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.549.285	2.720.027
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-211.000</u>	<u>-196.000</u>
	<u>2.338.285</u>	<u>2.524.027</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.280.000</u>	<u>1.740.000</u>
---	------------------	------------------

9. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>1.006.832</u>	<u>983.880</u>
---	------------------	----------------

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.549 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 6.470 t.kr.

Noter

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SOLOBO Holding ApS, CVR-nr. 33886098 som 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.