

**Ejendomsselskabet Kronprinsessegade  
46 E ApS**

**Kronprinsessegade 46E**

**1306 København K**

**CVR-nr. 30 19 74 61**

**Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
25. juni 2025

---

Peder Ries Borchert  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	6
Balance pr. 31. december 2024	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46 E ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. juni 2025

### Direktion

Peder Ries Borchert  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46 E ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46 E ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 25. juni 2025

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46 E ApS  
Kronprinsessegade 46E  
København K

CVR-nr.: 13 06  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Hjemsted: København

### Direktion

Peder Ries Borchert, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>175.642</b>	<b>100.371</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-504.134	-376.523
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-328.492</b>	<b>-276.152</b>
Finansielle omkostninger		-524.053	-255.687
<b>Resultat før skat</b>		<b>-852.545</b>	<b>-531.839</b>
Skat af årets resultat		196.360	125.804
<b>Årets resultat</b>		<b>-656.185</b>	<b>-406.035</b>
Overført resultat		-656.185	-406.035
		<b>-656.185</b>	<b>-406.035</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		28.000.000	28.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.000.000</b>	<b>28.000.000</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		150.000	0
Tilgodehav. hos virksomhed underlagt samme ultimative kontrol		6.162.948	5.891.998
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.312.948</b>	<b>5.891.998</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.312.948</b>	<b>33.891.998</b>
Andre tilgodehavender		175.419	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		86.589	44.108
<b>Tilgodehavender</b>		<b>262.008</b>	<b>44.108</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>262.008</b>	<b>44.108</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>34.574.956</b>	<b>33.936.106</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		15.505.711	16.161.897
<b>Egenkapital</b>		<b>16.105.711</b>	<b>16.761.897</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.751.485	3.861.256
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.751.485</b>	<b>3.861.256</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.090.180	9.134.782
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.156.971	3.139.044
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>13.247.151</b>	<b>12.273.826</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	865.000	700.000
Banker		217.876	196.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		56.712	74.912
Anden gæld		311.021	47.311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.470.609</b>	<b>1.039.127</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.717.760</b>	<b>13.312.953</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>34.574.956</b>	<b>33.936.106</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	600.000	16.161.896	16.761.896
Årets resultat	0	-656.185	-656.185
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>600.000</b>	<b>15.505.711</b>	<b>16.105.711</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	600.000	16.567.932	17.167.932
Årets resultat	0	-406.035	-406.035
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>600.000</b>	<b>16.161.897</b>	<b>16.761.897</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kronprinsessegade 46 E ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens værdi.

##### 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 samt 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

## Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		12.934.842
Tilgang i årets løb		504.134
Kostpris 31. december 2024		13.438.976
Værdireguleringer 1. januar 2024		15.065.158
Årets værdireguleringer		-504.134
Værdireguleringer 31. december 2024		14.561.024
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>28.000.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværiden af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigeret budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat for ejendommen og et skønnet afkastkrav for selskabets erhvervejendom på 3,95%. Værdiansættelsen for selskabets erhvervejendom er herudover vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten. Værdiansættelsen vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med en naturlig usikkerhed.

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.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ejendommen er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m<sup>2</sup>) 37.700

Der ikke anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt i intervallet 3,70 % - 4,20 %. Det kan opgøres til 3,95 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,70	3,95	4,20
Dagsværdi	29.944.269	28.000.000	26.384.832
Ændring i dagsværdi	1.944.269	0	-1.615.168

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.834.782	8.955.180	865.000	4.635.177
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.139.044	5.156.971	0	0
	<b>12.973.826</b>	<b>14.112.151</b>	<b>865.000</b>	<b>4.635.177</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BLSH Management ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommene Kronprinsessegade 46E, ST, 1, 2, og 3. er tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 121, realkreditpantebrev på t.kr. 11.909 og realkreditpantebrev på t.kr. 6.160

Restgælden udgør på 31. december 2024, t.kr. 8.955, investeringsejendommen udgør en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på t.kr. 28.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

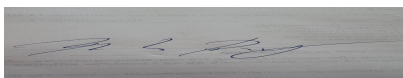
## Peder Ries Borchert

Direktør

Serienummer: prb@sealandcapital.com

IP: 2.110.xxx.xxx

2025-06-26 10:24:26 UTC



## Bjarne Albrechtsen

REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 77926410

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0105205a-d3c3-47d7-8ac7-c64188a61457

IP: 94.137.xxx.xxx

2025-06-27 16:00:09 UTC



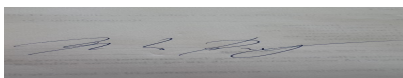
## Peder Ries Borchert

Dirigent

Serienummer: prb@sealandcapital.com

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-06-27 16:10:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.