



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET PRINS JØRGENS ALLE, VORDINGBORG P/S**

**VAMDRUPVEJ 21, DRENDERUP, 6580 VAMDRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. december 2023

---

**Andreas Heiner Daugaard Pedersen**

**CVR-NR. 35 84 52 16**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Prins Jørgens Alle, Vordingborg P/S Vamdrupvej 21 Drenderup 6580 Vamdrup
	CVR-nr.: 35 84 52 16 Stiftet: 2. maj 2014 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Bestyrelse</b>	Jan Daugaard Pedersen, formand Andreas Heiner Daugaard Pedersen Jan Riis Nielsen
<b>Direktion</b>	Andreas Heiner Daugaard Pedersen
<b>Komplementar</b>	Komplementaranpartsselskabet Prins Jørgens Alle, Vordingborg
<b>Kommanditister</b>	Prins Jørgens Allé Holding ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1560 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Prins Jørgens Alle, Vordingborg P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 24. november 2023

Direktion:

---

Andreas Heiner Daugaard  
Pedersen

Bestyrelse:

---

Jan Daugaard Pedersen  
Formand

---

Andreas Heiner Daugaard  
Pedersen

---

Jan Riis Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejeren af Ejendomsselskabet Prins Jørgens Alle, Vordingborg P/S*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Prins Jørgens Alle, Vordingborg P/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 for 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kolding, den 24. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27707

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.443.279</b>	<b>1.348</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		232.000	411
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.675.279</b>	<b>1.759</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	8.845	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-304.404	-360
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.379.720</b>	<b>1.399</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		248.996	208
Overført resultat.....		1.130.724	1.191
<b>I ALT</b> .....		<b>1.379.720</b>	<b>1.399</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		19.543.000	19.311
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>19.543.000</b>	<b>19.311</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.543.000</b>	<b>19.311</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		38.965	0
Andre tilgodehavender.....		10.610	8
Periodeafgrænsningsposter.....		9.621	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>59.196</b>	<b>8</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>647.867</b>	<b>1.410</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>707.063</b>	<b>1.418</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.250.063</b>	<b>20.729</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Selskabskapital.....		3.650.000	3.650
Overført overskud.....		8.840.877	7.710
Forslag til udbytte.....		248.996	208
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>12.739.873</b>	<b>11.568</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	912
Skyldig depositum.....		427.491	387
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>427.491</b>	<b>1.299</b>
Kreditinstitutter.....		0	155
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.529.281	7.530
Anden gæld.....		0	86
Periodeafgrænsningsposter.....		543.418	81
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.082.699</b>	<b>7.862</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.510.190</b>	<b>9.161</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.250.063</b>	<b>20.729</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	3.650.000	7.710.153	207.570	11.567.723
Forslag til resultatdisponering.....		1.130.724	248.996	1.379.720
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-207.570	-207.570
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>3.650.000</b>	<b>8.840.877</b>	<b>248.996</b>	<b>12.739.873</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.845	0	1
	<b>8.845</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	242.521	218	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	61.883	142	
	<b>304.404</b>	<b>360</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		17.830.000	
Kostpris 30. september 2023.....		<b>17.830.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		1.481.000	
Årets værdireguleringer.....		232.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		<b>1.713.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>		<b>19.543.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 30. september 2023.....		19.543.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		232.000	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommen er beliggende i Vordingborg og er fuldt udlejet på lejekontrakter til tredjemand. Selskabets investeringsejendom indeholder kontor og ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret model.

De fremtidige lejeindtægter er baseret på det anførte i lejekontrakten samt en årlig regulering svarende til årets ændring i nettoprisindekset.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 1.466 t.kr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	1.067.650	
Skyldig depositum.....	427.491	0	427.491	387.539	
	<b>427.491</b>	<b>0</b>	<b>427.491</b>	<b>1.455.189</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 3.566 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23 på 19.543 t.kr.

5

	2022/23	2021/22	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

Der er ansat en direktør i selskabet, som ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Prins Jørgens Alle, Vordingborg P/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder skat.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

Da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris som et udtryk for dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.