



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. december 2021

Jan Daugaard Pedersen

CVR-NR. 35 84 52 16

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 11 |
| Noter..... | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Prins Jørgens Alle, Vordingborg P/S Vamdrupvej 21 Drenderup 6580 Vamdrup |
| | CVR-nr.: 35 84 52 16 Stiftet: 2. maj 2014 Hjemsted: Vamdrup Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021 |
| Bestyrelse | Jan Daugaard Pedersen, formand Jan Riis Nielsen Dianna Lund |
| Direktion | Dianna Lund |
| Komplementar | Komplementaranpartsselskabet Prins Jørgens Alle, Vordingborg |
| Kommanditister | Prins Jørgens Allé Holding ApS |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding |
| Pengeinstitut | Nykredit Kalvebod Brygge 47 1560 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 29. november 2021

Direktion:

Dianna Lund

Bestyrelse:

Jan Daugaard Pedersen
Formand

Jan Riis Nielsen

Dianna Lund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Prins Jørgens Alle, Vordingborg P/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 29. november 2021

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.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

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 | 2020/21 kr. | 2019/20 tkr. |
|---|------|------------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.314.716 | 1.284 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.300.000 | 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2.614.716 | 1.884 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 0 | 33 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -235.966 | -366 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2.378.750 | 1.551 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 233.838 | 207 |
| Overført resultat..... | | 2.144.912 | 1.344 |
| I ALT | | 2.378.750 | 1.551 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 tkr. |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Investeringsejendomme..... | | 18.900.000 | 17.600 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 18.900.000 | 17.600 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 18.900.000 | 17.600 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 50.078 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 2 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 11.199 | 11 |
| Tilgodehavender..... | | 61.277 | 13 |
| Likvide beholdninger..... | | 213.500 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 274.777 | 13 |
| AKTIVER..... | | 19.174.777 | 17.613 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| PASSIVER | Note | 2021 kr. | 2020 tkr. |
|---|-------------|---------------------|----------------------|
| Selskabskapital..... | | 3.650.000 | 3.650 |
| Overført overskud..... | | 6.518.926 | 4.374 |
| Forslag til udbytte..... | | 233.838 | 207 |
| EGENKAPITAL..... | | 10.402.764 | 8.231 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 5.912.895 | 6.078 |
| Skyldig depositum..... | | 377.733 | 372 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 6.290.628 | 6.450 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 165.000 | 162 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 400 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 10.000 | 10 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 2.123.910 | 1.863 |
| Anden gæld..... | | 91.392 | 425 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 91.083 | 72 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.481.385 | 2.932 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 8.772.013 | 9.382 |
| PASSIVER..... | | 19.174.777 | 17.613 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Medarbejderforhold | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
|---|----------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 30. september 2020 | 3.650.000 | 2.506.220 | 207.262 | 6.363.482 |
| Praksisændring | | 1.867.794 | | 1.867.794 |
| Korrigeret egenkapital 1. oktober 2020 | 3.650.000 | 4.374.014 | 207.262 | 8.231.276 |
| Forslag til resultatdisponering | | 2.144.912 | 233.838 | 2.378.750 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte | | | -207.262 | -207.262 |
| Egenkapital 30. september 2021 | 3.650.000 | 6.518.926 | 233.838 | 10.402.764 |

NOTER

| | 2020/21 kr. | 2019/20 tkr. | Note |
|--|----------------|----------------------------|------|
| Andre finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 0 | 33 | 1 |
| | 0 | 33 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 83.922 | 144 | 2 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 152.044 | 222 | |
| | 235.966 | 366 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. oktober 2020..... | | 17.830.000 | |
| Kostpris 30. september 2021..... | | 17.830.000 | |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020..... | | 2.097.794 | |
| Praksisændring..... | | -2.097.794 | |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2021..... | | 0 | |
| Praksisændring..... | | -230.000 | |
| Årets værdiregulering..... | | 1.300.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021..... | | 1.070.000 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021..... | | 18.900.000 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | Investerings- ejendomme | |
| Dagsværdi 30. september 2021..... | | 18.900.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | 1.300.000 | |

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 på ca. 1,5 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 1.321 t.kr.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|------------------|----------------|------------------|------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 30/9 2021 | Afdrag | Restgæld | 30/9 2020 | |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 6.077.895 | 165.000 | 5.250.000 | 6.239.316 | |
| Skyldig depositum..... | 377.733 | 0 | 377.733 | 372.150 | |
| | 6.455.628 | 165.000 | 5.627.733 | 6.611.466 | |

Selskabet har efter statusdagen valgt at indfri gælden til realkreditinstitutter.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for kreditinstitutter er udstedt realkreditpantebreve nom. 7.410 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21 på 18.900 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 3.566 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21 på 18.900 t.kr.

| | 2020/21 | 2019/20 | |
|--|---------|---------|----------|
| Medarbejderforhold | | | 6 |
| Antal personer beskæftiget 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 2020/21 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2020/21 udgør en forøgelse af årets resultat med 1.627 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 3.495 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. For 2019/20 er årets resultat ændret med 927 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 1.868 tkr. og egenkapitalen pr. 1. oktober 2020 er forøget med 1.868 tkr. Da selskabet er et P/S så har praksisændringen ingen skatteeffekt i dette selskab.

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.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.