



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 DRONNINGENS KVARTER, FREDERICIA P/S

VAMDRUPVEJ 21, DRENDERUP, 6580 VAMDRUP

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. december 2022

Andreas Heiner Daugaard Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S Vamdrupvej 21 Drenderup 6580 Vamdrup
	CVR-nr.: 36 08 20 54 Stiftet: 1. september 2014 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Jan Daugaard Pedersen, formand Andreas Heiner Daugaard Pedersen Jan Riis Nielsen
Direktion	Andreas Heiner Daugaard Pedersen
Komplementar	Komplementaranpartsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia
Kommanditister	Dronningens Kvarter Holding ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 30. november 2022

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 Dronningens Kvarter, Fredericia P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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 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 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 30. november 2022

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens 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	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.472.701	4.388
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.000.000	9.100
DRIFTSRESULTAT		8.472.701	13.488
Andre finansielle omkostninger.....	1	-451.886	-479
ÅRETS RESULTAT		8.020.815	13.009
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		608.872	589
Overført resultat.....		7.411.943	12.420
I ALT		8.020.815	13.009

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		71.500.000	67.500
Materielle anlægsaktiver.....	2	71.500.000	67.500
ANLÆGSAKTIVER.....		71.500.000	67.500
Andre tilgodehavender.....		5.307	8
Periodeafgrænsningsposter.....		50.000	51
Tilgodehavender.....		55.307	59
Likvide beholdninger.....		2.423.596	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.478.903	59
AKTIVER.....		73.978.903	67.559

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		11.300.000	11.300
Overført overskud.....		37.416.262	30.004
Forslag til udbytte.....		608.872	589
EGENKAPITAL.....		49.325.134	41.893
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.258.349	19.972
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	18.258.349	19.972
Prioritetsgæld.....		1.764.000	1.760
Gæld til pengeinstitutter.....		0	102
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.813.855	3.081
Anden gæld.....		298.404	298
Periodeafgrænsningsposter.....		509.161	443
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.395.420	5.694
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		24.653.769	25.666
PASSIVER.....		73.978.903	67.559
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	11.300.000	30.004.319	588.896	41.893.215
Forslag til resultatdisponering.....		7.411.943	608.872	8.020.815
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-588.896	-588.896
Egenkapital 30. september 2022.....	11.300.000	37.416.262	608.872	49.325.134

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	141.008	170		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	310.878	309		
	451.886	479		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2021.....		57.443.290		
Kostpris 30. september 2022.....		57.443.290		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		10.056.710		
Årets værdireguleringer.....		4.000.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....		14.056.710		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		71.500.000		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Logistik- ejendomme		
Dagsværdi 30. september 2022.....		71.500.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		4.000.000		
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>				
Investeringsejendommen er beliggende i Fredericia og er fuldt udlejet. Selskabets investeringsejendom indeholder kontor og logistikterminal 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. 2 - 4 %.				
Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 4.471 t.kr.				
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.022.349	1.764.000	12.300.000	21.732.041
	20.022.349	1.764.000	12.300.000	21.732.041

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Til sikkerhed for kreditinstitutter er udstedt realkreditpantebreve nom. 34.370 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22 på 71.500 t.kr.			
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 12.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22 på 71.500 t.kr.			
	2021/22	2020/21	
Medarbejderforhold			5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Der er ansat en direktør i selskabet, som ikke modtager vederlag.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S for 2021/22 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 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

Da selskabet er personligt ejet, 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

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.