



# Prinsensgade 26 ApS

Trekanten 10, 9270 Klarup

CVR-nr. 39 69 01 36

## Årsrapport

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2024.

---

Bo Overvad Skoust Poulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Prinsensgade 26 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. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klarup, den 30. januar 2024

**Direktion**

Bo Overvad Skoust Poulsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Prinsensgade 26 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Prinsensgade 26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 30. januar 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Prinsensgade 26 ApS Trekanten 10 9270 Klarup
	CVR-nr.: 39 69 01 36
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bo Overvad Skoust Poulsen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	Bo Poulsen Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning samt forbedring af ejendommen Prinsensgade 26 i Aalborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>585.639</b>	<b>602</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.186	80
Andre finansielle indtægter	1.717	1
1 Øvrige finansielle omkostninger	-211.205	-187
<b>Resultat før skat</b>	<b>391.337</b>	<b>496</b>
Skat af årets resultat	-86.094	-109
<b>Årets resultat</b>	<b>305.243</b>	<b>387</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	305.243	387
<b>Disponeret i alt</b>	<b>305.243</b>	<b>387</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	14.116.786	14.117
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.116.786</u>	<u>14.117</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.116.786</u></b>	<b><u>14.117</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	487.155	414
Andre tilgodehavender	<u>59.113</u>	<u>58</u>
Tilgodehavender i alt	<u>546.268</u>	<u>472</u>
Likvide beholdninger	<u>32.089</u>	<u>13</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>578.357</u></b>	<b><u>485</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.695.143</u></b>	<b><u>14.602</u></b>



## Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	3.246.630	2.941
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.296.630</b>	<b>2.991</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	735.158	728
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>735.158</b>	<b>728</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	10.263.463	10.435
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.263.463	10.435
Kortfristet del af langfristet gæld	176.127	177
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.750	14
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	78.912	102
Anden gæld	131.103	155
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	399.892	448
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.663.355</b>	<b>10.883</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.695.143</b>	<b>14.602</b>
5 Oplysninger om dagsværdi		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

## Noter

---

	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	100
Andre finansielle omkostninger	211.205	87
	<b>211.205</b>	<b>187</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	12.567.029	12.450
Tilgang i årets løb	0	117
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>12.567.029</b>	<b>12.567</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.549.757	1.550
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>1.549.757</b>	<b>1.550</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>14.116.786</b>	<b>14.117</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom beliggende centralt i Aalborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret drifafkast på t.kr 624 og en afkastfaktor på 4,42 %.

## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.439.590	10.612
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-176.127</u>	<u>-177</u>
	<b><u>10.263.463</u></b>	<b><u>10.435</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.698.224</u>	<u>9.872</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.572 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.117 t.kr.		
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
		<u>                    </u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>14.116.786</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>                    0</u>

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bo Poulsen Holding ApS, CVR-nr. 32775322, som er 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsrapport.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Prinsensgade 26 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Prinsensgade 26 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.