



**K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle**

Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41839198

**Årsrapport 11.11.2020 - 31.12.2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.03.2021

---

**Martin Kibsgaard Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle

Marselis Tværevej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41839198

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 11.11.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Martin Kibsgaard Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11.11.2020 - 31.12.2020 for K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 11.11.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12.03.2021

**Bestyrelse**

**Martin Kibsgaard Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle for regnskabsåret 11.11.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11.11.2020 - 31.12.2020 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 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 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.

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.

Aarhus, den 12.03.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Prins Jørgens Allé 12, 4760 Vordingborg.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter 11.11.2020 – 31.12.2020. Periodens resultat udviser et underskud på 1.186 t.kr., og er som forventet.

Ejendommen var i forbindelse med selskabets overtagelse aktuelt under udstykning.

Udstykningen var ikke endelig og registreret på overtagelsesdagen (31. december 2020), og det var derfor ikke muligt for Købers finansieringsgivere at tinglyse sikkerheder og udbetale lån.

Derfor var der aftalt følgende med Sælger:

- Der deponeres kontant DKK 18.000.000 på overtagelsesdagen.
- Sælger/Coop Danmark A/S stiller et lån til rådighed på den resterende del af købesummen, DKK 46.680.000, frem til, at udstykningen af Ejendommen er endelig registreret, og Købers lån kan udbetales.

Dette betyder også, at en stor andel af selskabets gældforpligtelser vil være kortfristet gæld, idet Sælgers finansieringer forfalder til betaling, når selskabets finansieringsgøre kan udbetale lånene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens investeringsejendom består af en dagligvarebutik og udlejning til en tankstation. Lejeindtægterne forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav.

Sælgerfinansieringen er indfriet og erstattet med sædvanlig realkreditfinansiering samt banklån i efterfølgende periode.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(1.185.679)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(482)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.186.161)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(1.186.161)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.186.161)</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.
Investeringsejendomme		67.522.125
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>67.522.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>67.522.125</b>
Andre tilgodehavender		1.019.157
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.019.157</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>277.043</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.296.200</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.818.325</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>
Virksomhedskapital		18.860.000
Overført overskud eller underskud		(1.186.161)
<b>Egenkapital</b>		<b>17.673.839</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.851.786
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.330
Anden gæld	3	46.253.370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>51.144.486</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>51.144.486</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.818.325</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	18.860.000	0	18.860.000
Årets resultat	0	(1.186.161)	(1.186.161)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>18.860.000</b>	<b>(1.186.161)</b>	<b>17.673.839</b>

Den vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	482
	<b>482</b>

## 2 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Tilgange	67.522.125
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>67.522.125</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>67.522.125</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,0 % pr. 31.12.2020.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,2 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 6,1 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 1.137 kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 3.686 m<sup>2</sup>. Selskabet har overtaget ejendommen pr. 31.12.2020.

Selskabet har indgået lejekontrakt Coop Danmark A/S, der udgør 98 % af lejeindtægterne, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2035. Selskabet har indgået lejekontrakt med OK a.m.b.a, der udgør 2% af lejeindtægterne, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2030.

### 3 Anden gæld

	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>
Anden gæld i øvrigt	46.253.370
	<b>46.253.370</b>

Anden gæld i øvrigt består af finansiering stillet til rådighed af sælger/Coop Danmark A/S på den resterende del af ejendommens købesum. Udstykningen var ikke endelig registreret på overtagelsesdagen (31. december 2020), og det var derfor ikke muligt for Købers finansieringsgivere at tinglyse sikkerheder og udbetale lån.

Derfor var der aftalt følgende med Sælger:

- Der deponeres kontant DKK 18.000.000 på overtagelsesdagen.
- Sælger/Coop Danmark A/S stiller et lån til rådighed på den resterende del af købesummen, DKK 46.680.000, frem til, at udstykningen af Ejendommen er endelig registreret, og Købers lån kan udbetales.

Dette betyder også, at en stor andel af selskabets gældforpligtelser vil være kortfristet gæld, idet Sælgers finansieringer forfalder til betaling, når selskabets finansieringsgøre kan udbetale lånene.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld er deponeret ejerpantebrev nom. 47.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 67.522 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.