

# Dronningensgade 8 ApS

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 28 70 21 75

## Årsrapport for regnskabsåret 01.01.23 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.05.24

Casper Borgen Kjøller  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Dronningensgade 8 ApS  
c/o DEAS  
Skibbrogade 3  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 28 70 21 75  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Direktør Casper Borgen Kjøller

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 30.09.23 for Dronningensgade 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. maj 2024

**Direktionen**

Casper Borgen Kjøller  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Dronningensgade 8 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dronningensgade 8 ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 30.09.23, 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. 30.09.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 30.09.23 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

Aalborg, den 1. maj 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Chris Bay

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne36029

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive udlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 269.995 mod DKK 313.800 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 873.199.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Det bemærkes samtidigt at indeværende årsrapport alene indeholder en 9 måneders periode, hvor sammenligningstallene omfatter 12 måneder.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	01.01.23	2022
Note	30.09.23	DKK
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>135.137</b>	<b>248.275</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>135.137</b>	<b>248.275</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	275.000	25.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>410.137</b>	<b>273.275</b>
1 Finansielle indtægter	32.746	47.273
2 Finansielle omkostninger	-90.580	-60
<b>Resultat før skat</b>	<b>352.303</b>	<b>320.488</b>
Skat af årets resultat	-82.308	-6.688
<b>Årets resultat</b>	<b>269.995</b>	<b>313.800</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	76.978	5.265.000
Overført resultat	193.017	-4.951.200
<b>I alt</b>	<b>269.995</b>	<b>313.800</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.400.000	4.125.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.125.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.125.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.622	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	302.154
	Periodeafgrænsningsposter	11.538	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>21.160</b>	<b>302.154</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>37.355</b>	<b>4.336</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>58.515</b>	<b>306.490</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.458.515</b>	<b>4.431.490</b>

	30.09.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	748.199	555.182
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.015.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>873.199</b>	<b>3.695.182</b>
Hensættelser til udskudt skat	549.409	491.109
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>549.409</b>	<b>491.109</b>
Selskabsskat	24.008	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.008</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	13.718
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.736.160	0
Selskabsskat	64.988	64.988
Anden gæld	195.751	166.493
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.011.899</b>	<b>245.199</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.035.907</b>	<b>245.199</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.458.515</b>	<b>4.431.490</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	125.000	5.506.382	3.015.000	8.646.382
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-5.265.000	0	-5.265.000
Forslag til resultatdisponering	0	313.800	0	313.800
Saldo pr. 31.12.22	125.000	555.182	3.015.000	3.695.182
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 30.09.23				
Saldo pr. 01.01.23	125.000	555.182	3.015.000	3.695.182
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-76.978	0	-76.978
Betalt udbytte	0	0	-3.015.000	-3.015.000
Forslag til resultatdisponering	0	269.995	0	269.995
Saldo pr. 30.09.23	125.000	748.199	0	873.199

01.01.23	
30.09.23	2022
DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.746	46.989
Renteindtægter i øvrigt	0	284
I alt	32.746	47.273

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	57.673	60
Øvrige finansielle omkostninger	32.907	0
I alt	90.580	60

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	3.611.510
Kostpris pr. 30.09.23	3.611.510
Opskrivninger pr. 01.01.23	513.490
Opskrivninger i året	275.000
Opskrivninger pr. 30.09.23	788.490
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	4.400.000

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Dagsværdisik- rede aktiver og forpligtelser
Dagsværdi pr. 30.09.23	4.400.000	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	275.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat, som er på niveau med realiseret driftsresultat pr. 30. september 2023 og et afkastkrav på 5,04%.

Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning, og har en central beliggenhed i Randers C.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal, svarende til budgetteret lejeindtægt for det kommende år på t.DKK 360.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør pr. 30.09.23 DKK 0.

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Omlægning af regnskabsår*

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.01 - 31.12 til 01.10 - 30.09. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.01.23 - 30.09.23. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 9 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.