
Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 30 61 54 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /3 2023

Jens Belling
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. marts 2023

Direktion

Jens Belling
direktør

Bestyrelse

Frank Michael Larsen
formand

Jens Belling

Jan Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Odense, den 3. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Kristian Rath
statsautoriseret revisor
mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet	Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S Fynsvej 56 5500 Middelfart CVR-nr.: 30 61 54 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
Bestyrelse	Frank Michael Larsen, formand Jens Belling Jan Sørensen
Direktion	Jens Belling
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 5.620.124, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.343.338.

Usædvanlige forhold

Som følge af forventede ændringer til lokalplan kan en dagsværdi af selskabets investeringsejendomme ikke opgøres pålideligt. Tidligere opskrivninger, der var baseret på andre forudsætninger vedrørende lokalplansforhold, er tilbageført via resultatopgørelsen med DKK 4,8 mio.

Der henvises til beskrivelsen i note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-178.628	-347.119
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	-4.806.374	-5.588
Bruttotab		-4.985.002	-352.707
Andre driftsomkostninger		0	-40.000
Resultat før finansielle poster		-4.985.002	-392.707
Finansielle omkostninger	2	-715.924	-627.228
Resultat før skat		-5.700.926	-1.019.935
Skat af årets resultat	3	80.802	224.386
Årets resultat		-5.620.124	-795.549

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-5.620.124	-795.549
		-5.620.124	-795.549

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		33.420.223	37.870.203
Materielle anlægsaktiver	4	33.420.223	37.870.203
Anlægsaktiver		33.420.223	37.870.203
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.895	19.723
Andre tilgodehavender		81.795	833.889
Periodeafgrænsningsposter		8.164	7.933
Tilgodehavender		94.854	861.545
Likvide beholdninger		270.842	466.270
Omsætningsaktiver		365.696	1.327.815
Aktiver		33.785.919	39.198.018

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-5.343.338	276.786
Egenkapital		-4.343.338	1.276.786
Hensættelse til udskudt skat		0	80.802
Hensatte forpligtelser		0	80.802
Gæld til realkreditinstitutter		5.583.931	6.381.622
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.583.931	6.381.622
Gæld til realkreditinstitutter	5	841.426	925.628
Kreditinstitutter		2.503	2.194
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.831	134.718
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.284.568	21.267.371
Deposita		75.280	89.308
Anden gæld		9.337.718	9.039.589
Kortfristede gældsforpligtelser		32.545.326	31.458.808
Gældsforpligtelser		38.129.257	37.840.430
Passiver		33.785.919	39.198.018
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.000.000	276.786	1.276.786
Årets resultat	0	-5.620.124	-5.620.124
Egenkapital 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>-5.343.338</u>	<u>-4.343.338</u>

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabets kapitalejere, Belling Holding ApS og Thorlaco Holding ApS, har afgivet en ubetinget støtteerklæring over for selskabet. Støtteerklæringen indebærer, at ovenstående selskaber vil yde finansiel støtte i form af lån eller kontanter, i det omfang det måtte blive nødvendigt, med henblik på selskabets fortsatte drift.

Selskabets ledelse aflægger på baggrund af ovenstående regnskabet ud fra en going concern betragtning.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>715.924</u>	<u>627.228</u>
	<u>715.924</u>	<u>627.228</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	0 <u>-80.802</u>	0 <u>-224.386</u>
	<u>-80.802</u>	<u>-224.386</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	33.063.829
Tilgang i årets løb	356.394
Kostpris 31. december	<u>33.420.223</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.806.374
Årets værdireguleringer	<u>-4.806.374</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.420.223</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme udgøres af en projektejendom. Projektet indebærer, at eksisterende byggeri fjernes og nyt byggeri opføres i henhold til lokalplan. Som følge af forventede ændringer til områdets lokalplan, herunder mulig ekspropriation, er det ikke muligt at opgøre et pålideligt cashflow i projektet. Dagsværdi af investeringsejendomme er som følge heraf opgjort som projektets kostpris.

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.174.976	2.917.124
Mellem 1 og 5 år	3.408.955	3.464.498
Langfristet del	5.583.931	6.381.622
Inden for 1 år	841.426	925.628
	6.425.357	7.307.250

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 8.431, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	33.420.223	37.870.203
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.590, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af	33.420.223	37.870.203
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Der er ingen kendte eventualforpligtelser pr. 31 december 2022.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendomme udgøres af en projektejendom. Projektet indebærer, at eksisterende byggeri fjernes og nyt byggeri opføres i henhold til lokalplan. Som følge af forventede ændringer til områdets lokalplan, herunder mulig ekspropriation, er det ikke muligt at opføre et pålideligt cashflow i projektet. Dagsværdi af investeringsejendomme er som følge heraf opgjort som projektets kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.