

---

# ***UDVIKLINGSSELSKABET DRONNINGBORG EJENDOMME A/S***

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2023**

---

CVR-nr. 30 61 54 25

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 12/3 2024

Jens Belling  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 for UDVIKLINGSSELSKABET 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 12. marts 2024

## Direktion

Jens Belling  
direktør

## Bestyrelse

Frank Michael Larsen  
formand

Jens Belling

Jan Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i UDVIKLINGSSELSKABET DRONNINGBORG EJENDOMME A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UDVIKLINGSSELSKABET DRONNINGBORG EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Odense, den 12. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	UDVIKLINGSSELSKABET DRONNINGBORG EJENDOMME A/S Fynsvej 56 5500 Middelfart  CVR-nr: 30 61 54 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Frank Michael Larsen, formand Jens Belling Jan Sørensen
<b>Direktion</b>	Jens Belling
<b>Revisor</b>	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 2023 udviser et underskud på TDKK 10.453, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på TDKK 14.796.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-395</b>	<b>-178</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-9.123	-4.806
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-9.518</b>	<b>-4.984</b>
Finansielle indtægter	4	3	0
Finansielle omkostninger	5	-938	-717
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.453</b>	<b>-5.701</b>
Skat af årets resultat	6	0	81
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.453</b>	<b>-5.620</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-10.453	-5.620
	<b>-10.453</b>	<b>-5.620</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse		25.000	33.420
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>25.000</b>	<b>33.420</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.000</b>	<b>33.420</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5
Andre tilgodehavender		148	83
Periodeafgrænsningsposter		0	8
<b>Tilgodehavender</b>		<b>148</b>	<b>96</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>271</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>148</b>	<b>367</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.148</b>	<b>33.787</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		-15.796	-5.343
<b>Egenkapital</b>		<b>-14.796</b>	<b>-4.343</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.797	5.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.797</b>	<b>5.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	833	841
Kreditinstitutter		157	3
Leverandører af varer og tjenesteydelser		498	4
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		24.355	22.284
Deposita		23	76
Anden gæld		9.281	9.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.147</b>	<b>32.546</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.944</b>	<b>38.130</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.148</b>	<b>33.787</b>
Going concern	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	-5.343	-4.343
Årets resultat	0	-10.453	-10.453
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>-15.796</b>	<b>-14.796</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

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>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>9.123</u>	<u>4.806</u>
	<u><b>9.123</b></u>	<u><b>4.806</b></u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>3</u>	<u>0</u>
	<u><b>3</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>938</u>	<u>717</u>
	<u><b>938</b></u>	<u><b>717</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	0	-81
	<b>0</b>	<b>-81</b>

## 7. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	TDKK
Kostpris 1. januar	33.420
Tilgang i årets løb	703
Kostpris 31. december	34.123
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets nedskrivninger	9.123
Ned- og afskrivninger 31. december	9.123
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.000</b>

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.269	2.175
Mellem 1 og 5 år	3.528	3.409
Langfristet del	4.797	5.584
Inden for 1 år	833	841
	<b>5.630</b>	<b>6.425</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 8.431, der giver pant i anlæg under udførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	25.000	33.420
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.590, der giver pant i anlæg under udførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi af	25.000	33.420

### Andre eventualforpligtelser

Der er ingen kendte eventualforpligtelser pr. 31 december 2023.

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UDVIKLINGSSELSKABET DRONNINGBORG EJENDOMME A/S for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### 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, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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.

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.

## Resultatopgørelse

### 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 omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttoresultat

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

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

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

## 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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



# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 nominal værdi.