



Dannebrogsgade 15 ApS

C/O Hugaard Braad EA ApS Skibsbrogade 3, 3., 9000 Aalborg

CVR-nr. 39 06 38 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. februar 2024.

Rasmus Bjørndal Bylov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Dannebrogsgade 15 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.

Aalborg, den 29. februar 2024

Direktion

Rasmus Bjørndal Bylov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Dannebrogsgade 15 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dannebrogsgade 15 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 29. februar 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dannebrogsgade 15 ApS C/O Haugaard Braad EA ApS Skibsbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 39 06 38 91
	Stiftet: 30. oktober 2017
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Bjørndal Bylov
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Modervirksomhed	RBB Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning samt udvikling af ejendomme Dannebrogsgade 15 i Aalborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	235.167	240
Værdiregulering af investeringsejendomme	-582.349	-7
Andre finansielle indtægter	22	0
Øvrige finansielle omkostninger	-228.552	-99
Resultat før skat	-575.712	134
Skat af årets resultat	126.656	-29
Årets resultat	-449.056	105
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	105
Disponeret fra overført resultat	-449.056	0
Disponeret i alt	-449.056	105

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	10.050.000	10.530
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.050.000</u>	<u>10.530</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.050.000</u>	<u>10.530</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.623	50
Andre tilgodehavender	6.100	0
Tilgodehavender i alt	<u>20.723</u>	<u>50</u>
Likvide beholdninger	<u>8.700</u>	<u>19</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>29.423</u>	<u>69</u>
Aktiver i alt	<u>10.079.423</u>	<u>10.599</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	1.571.320	2.021
Egenkapital i alt	1.621.320	2.071
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	317.199	444
Hensatte forpligtelser i alt	317.199	444
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	7.115.362	7.179
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.115.362	7.179
Kortfristet del af langfristet gæld	78.067	87
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.422	16
Gæld til tilknyttede virksomheder	837.566	681
Selskabsskat	88	30
Anden gæld	86.399	91
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.025.542	905
Gældsforpligtelser i alt	8.140.904	8.084
Passiver i alt	10.079.423	10.599
1 Oplysninger om dagsværdi		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023	<u>10.050.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-582.349</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2023	10.530.000	10.284
Tilgang i årets løb	<u>102.349</u>	<u>187</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>10.632.349</u>	<u>10.471</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	0	66
Årets regulering til dagsværdi	<u>-582.349</u>	<u>-7</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>-582.349</u>	<u>59</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>10.050.000</u>	<u>10.530</u>

Selskabets investeringsejendomme omfatter en ældre centralt beliggende boligudlejningsejendom i Aalborg. Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på tkr. 498 og en afkastfaktor på 3,75 %.

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

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.193.429	7.266
Heraf forfalder inden for 1 år	-78.067	-87
	<u>7.115.362</u>	<u>7.179</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.031.740</u>	<u>7.072</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.478 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.560 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RBB Ejendomme ApS, CVR-nr. 39345277, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dannebrogsgade 15 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt administrationsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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.

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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".

Investeringsjendomme 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dannebrogsgade 15 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 skataktiver, 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 nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.