Dannebrogsgade 20 ApS

C/O Rasmus B. Bylov Skibsbrogade 3, 3., 9000 Aalborg

CVR-nr. 42 68 31 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2025.

Rasmus Bjørndal Bylov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Dannebrogsgade 20 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 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som be-retningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. marts 2025

Direktion

Rasmus Bjørndal Bylov
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Dannebrogsgade 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dannebrogsgade 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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 20. marts 2025

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen
statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dannebrogsgade 20 ApS C/O Rasmus B. Bylov Skibsbrogade 3, 3. 9000 Aalborg	
	CVR-nr.:	42 68 31 08
	Stiftet:	19. juni 2021
	Hjemsted:	Aalborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Bjørndal Bylov, Direktør	
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning samt udvikling af ejendommen Dannebrogsgade 20 i Aalborg.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024 kr.	2023 t.kr.
	Bruttofortjeneste	**458.749**	**358**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	47.000	-624
	Driftsresultat	**505.749**	**-266**
	Andre finansielle indtægter	101.892	1.151
1	Øvrige finansielle omkostninger	-362.782	-614
	Resultat før skat	**244.859**	**271**
	Skat af årets resultat	-34.755	-186
	Årets resultat	**210.104**	**85**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	210.104	85
	Disponeret i alt	**210.104**	**85**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024 kr.	2023 t.kr.
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	11.728.000	11.681
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.728.000	11.681
	Anlægsaktiver i alt	**11.728.000**	**11.681**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.000	0
	Andre tilgodehavender	20.453	8
	Periodeafgrænsningsposter	12.358	4
	Tilgodehavender i alt	62.811	12
	Likvide beholdninger	62.886	7
	Omsætningsaktiver i alt	**125.697**	**19**
	Aktiver i alt	**11.853.697**	**11.700**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024 kr.	2023 t.kr.
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	212.424	2
	Egenkapital i alt	**252.424**	**42**
	Gældsforpligtelser		
3	Gæld til realkreditinstitutter	7.164.001	7.273
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.164.001	7.273
	Kortfristet del af langfristet gæld	110.769	89
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.844	24
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	34.922	186
	Anden gæld	4.247.737	4.086
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.437.272	4.385
	Gældsforpligtelser i alt	**11.601.273**	**11.658**
	Passiver i alt	**11.853.697**	**11.700**

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

		2024 kr.	2023 t.kr.
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	7
	Andre finansielle omkostninger	362.782	607
		362.782	**614**
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2024	12.305.000	12.305
	Kostpris 31. december 2024	**12.305.000**	**12.305**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-624.000	0
	Årets regulering til dagsværdi	47.000	-624
	Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**-577.000**	**-624**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**11.728.000**	**11.681**

Selskabets investeringsejendomme omfatter en ældre centralt beliggende boligudlejningsejendom i Aalborg. Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på tkr. 504 og en afkastfaktor på 4,30%.

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

		31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
3.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.274.770	7.362
	Heraf forfalder inden for 1 år	-110.769	-89
		7.164.001	**7.273**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.811.674	3.991

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	11.728.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	47.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.396 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.728 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dannebrogsgade 20 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 lejelindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt administrationsomkostnigner.

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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".

Investeringsejendomme 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 nominel værdi.

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.

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dannebrogsgade 20 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.