

# **Dronninggård Ejendomme ApS**

Christian IX's Gade 2, 2, 1111 København K

CVR-nr. 42429384

## **Årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. august 2025

---

Kenneth Trysén Tronier  
Dirigent

**Dronninggård Ejendomme ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning og ledelsesberetning                    | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 6  |
| Resultatopgørelse                                         | 9  |
| Balance                                                   | 10 |
| Noter                                                     | 12 |

## Dronninggård Ejendomme ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Dronninggård Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. august 2025

### Direktion

Christian Andersen  
Direktør

Kenneth Trysén Tronier  
Direktør

### Ledelsesberetning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med investering og udvikling af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Dronninggård Ejendomme ApS

### Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### Til kapitalejerne i Dronninggård Ejendomme ApS

##### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dronninggård Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**Dronninggård Ejendomme ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Aabenraa, den 25. august 2025

**Intension Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35789

## Dronninggård Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Dronninggård Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## Dronninggård Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### 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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Andre tilgodehavender

Omfatter fællesudgifter og varme lejere.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

Dronninggård Ejendomme ApS

**Resultatopgørelse**

|                                                                     | Note | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.       |
|---------------------------------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                            |      | <b>386.055</b>     | <b>-139.402</b>   |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiviteter                    |      | -8.916.635         | 15.219.691        |
| <b>Driftsresultat</b>                                               |      | <b>-8.530.580</b>  | <b>15.080.289</b> |
| Finansielle indtægter                                               |      | 983                | 4.630             |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -1.473.962         | -1.696.403        |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -1.430.441         | -488.031          |
| <b>Resultat før skat</b>                                            |      | <b>-11.434.000</b> | <b>12.900.485</b> |
| Skat af årets resultat                                              |      | 2.515.480          | -2.838.107        |
| <b>Årets resultat</b>                                               |      | <b>-8.918.520</b>  | <b>10.062.378</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                                          |      |                    |                   |
| Overført resultat                                                   |      | -8.918.520         | 10.062.378        |
|                                                                     |      | <b>-8.918.520</b>  | <b>10.062.378</b> |

**Dronninggård Ejendomme ApS**

**Balance 31. december 2024**

|                                             | Note      | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |           |                   |                   |
| Investeringsejendomme                       | 1         | 60.000.000        | 58.900.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |           | <b>60.000.000</b> | <b>58.900.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |           | <b>60.000.000</b> | <b>58.900.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 5         | 0                 | 0                 |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 1.294.969 | 0                 | 0                 |
| Andre tilgodehavender                       | 46.929    | 0                 | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 13.713    | 0                 | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |           | <b>1.355.616</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |           | <b>582.518</b>    | <b>1.183.516</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |           | <b>1.938.134</b>  | <b>1.183.516</b>  |
| <b>Aktiver</b>                              |           | <b>61.938.134</b> | <b>60.083.516</b> |

**Dronninggård Ejendomme ApS**

**Balance 31. december 2024**

|                                                                             | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                                             |      |                   |                   |
| Egenkapital                                                                 |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                                                           |      | 8.063.531         | 16.982.051        |
| <b>Egenkapital</b>                                                          |      | <b>8.103.531</b>  | <b>17.022.051</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                                               |      | 3.569.298         | 4.789.809         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                               |      | <b>3.569.298</b>  | <b>4.789.809</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter                                                  |      | 23.745.296        | 17.779.538        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                           |      | 25.604.107        | 20.081.857        |
| Deposita                                                                    |      | 625.700           | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 2    | <b>49.975.103</b> | <b>37.861.395</b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                                         |      | 155.500           | 8.953             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 34.315            | 316.380           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 100.387           | 84.928            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>290.202</b>    | <b>410.261</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                   |      | <b>50.265.305</b> | <b>38.271.656</b> |
| <b>Passiver</b>                                                             |      | <b>61.938.134</b> | <b>60.083.516</b> |

## Noter

2024

2023

### 1. Investerings ejendomme

Selskabets ejendom er optaget til dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget, hvor lejerereserver er indregnet. Lejerereserverne aktiveres efter en gennemgribende renovering af ejendommen, hvorefter det årlige driftsresultat forventes at udgøre kr. 2,3 mio.

Ejendommens aktuelle markedsværdien er opgjort til kr. 60 mio. ved brug af et markedskonformt blended nettostartafkast på 4,36%. Nettostartafkastet er sammensat af et nettostartafkast for boligdelen på 3,75%, mens erhvervsdelen vurderes til 5,50%. Der er i værdiansættelsen tillige taget højde for tomgangsperiode og resterende ombygningsomkostninger.

Ejendommen er beliggende i Holte og er på 1389 m2, hvoraf bolig er 857m2.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Af virksomhedens gæld forfalder 26.229.807 kr. til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 3. Forhold indregnet til dagsværdi efter §37-§38

|                        | Værdi ultimo<br>indregnet i<br>balancen | Årets urealiser.<br>gevinst / tab<br>indregnet i<br>resultat | Årets ændringer<br>i dagsværdi indr.<br>i §49.3 reserven |
|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Investerings ejendomme | 60.000.000                              | -8.916.635                                                   | 0                                                        |
|                        | <b>60.000.000</b>                       | <b>-8.916.635</b>                                            | <b>0</b>                                                 |

Hvis unoterede (renteswap, ejendomme, unoterede aktier):

Oplys hvordan dagsværdien er opgjort

Oplysningerne skal ske for hver enkelt kategori

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Piil Andersen

### Direktør

Serienummer: 92287092-8f7c-421e-b5b0-8f5e92ade489

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-08-26 07:04:31 UTC



## Kenneth Trysén Tronier

### Direktør

Serienummer: 1b83968e-3b88-4e9c-bbfb-4b40af40e759

IP: 193.89.xxx.xxx

2025-08-26 07:46:48 UTC



## Torben Eskildsen

**INTENSION STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
26632315**

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 66bba7d5-709d-4fea-8ff3-8a77a75967bd

IP: 185.223.xxx.xxx

2025-08-26 07:53:11 UTC



## Kenneth Trysén Tronier

### Dirigent

Serienummer: 1b83968e-3b88-4e9c-bbfb-4b40af40e759

IP: 193.89.xxx.xxx

2025-08-26 09:11:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.