



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 932 907  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DRONNINGENSGT 12/16 AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Harald Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Verdiendring investeringseiendom	1	-1 119 049	1 019 853
Leieinntekter	2	7 204 702	6 861 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 085 653</b>	<b>7 881 133</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3, 4	3 225 935	2 293 022
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 225 935</b>	<b>2 293 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 859 718</b>	<b>5 588 111</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		153 845	26 763
Annen finansinntekt		5 921	5 409
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159 766</b>	<b>32 172</b>
Annen rentekostnad		3 042 714	2 570 032
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 042 714</b>	<b>2 570 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 882 947</b>	<b>-2 537 860</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 229</b>	<b>3 050 251</b>
Skattekostnad på resultat	5	-2 140	674 203
<b>Årsresultat</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond	6	-872 858	795 485
Avsatt til annen egenkapital	6	851 769	1 580 563
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	1	92 930 000	92 880 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>92 930 000</b>	<b>92 880 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	1 600 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 600 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 530 000</b>	<b>92 880 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	330 791	266 218
Andre kortsiktige fordringer		161 825	381 794
<b>Sum fordringer</b>	8	<b>492 616</b>	<b>648 012</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	651 671	3 457 736
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>651 671</b>	<b>3 457 736</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 144 287</b>	<b>4 105 748</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 674 288</b>	<b>96 985 748</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	200 000	200 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	6	34 146 496	35 019 354
Annen egenkapital	6	5 437 946	4 586 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 584 441</b>	<b>39 605 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>39 784 441</b>	<b>39 805 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	10 863 557	10 865 697
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 863 557</b>	<b>10 865 697</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 10	43 640 000	45 100 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 640 000</b>	<b>45 100 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 503 557</b>	<b>55 965 697</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 333 329	229 991
Skyldig offentlige avgifter			44 546
Annen kortsiktig gjeld		52 960	939 984
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	8	<b>1 386 289</b>	<b>1 214 521</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 889 846</b>	<b>57 180 218</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 674 288</b>	<b>96 985 748</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435494

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 932 907  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DRONNINGENSGT 12/16 AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Harald Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 980 932 907  
DRONNINGENSGT 12/16 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Verdiendring			
investeringseiendom	1	-1 119 049	1 019 853
Leieinntekter	2	7 204 702	6 861 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 085 653</b>	<b>7 881 133</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3, 4	3 225 935	2 293 022
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 225 935</b>	<b>2 293 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 859 718</b>	<b>5 588 111</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		153 845	26 763
Annen finansinntekt		5 921	5 409
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159 766</b>	<b>32 172</b>
Annen rentekostnad		3 042 714	2 570 032
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 042 714</b>	<b>2 570 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 882 947</b>	<b>-2 537 860</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 229</b>	<b>3 050 251</b>
Skattekostnad på resultat	5	-2 140	674 203
<b>Årsresultat</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond	6	-872 858	795 485
Avsatt til annen egenkapital	6	851 769	1 580 563
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>



Organisasjonsnr: 980 932 907  
DRONNINGENSGT 12/16 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2024	2023
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Investeringseiendom	1	92 930 000	92 880 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>92 930 000</b>	<b>92 880 000</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7	1 600 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 600 000</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 530 000</b>	<b>92 880 000</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	8	330 791	266 218
Andre kortsiktige fordringer		161 825	381 794
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>492 616</b>	<b>648 012</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	651 671	3 457 736
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>651 671</b>	<b>3 457 736</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 144 287</b>	<b>4 105 748</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 674 288</b>	<b>96 985 748</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster	6	34 146 496	35 019 354
Annen egenkapital	6	5 437 946	4 586 177



Sum opptjent egenkapital		39 584 441	39 605 530
Sum egenkapital	6	39 784 441	39 805 530
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	10 863 557	10 865 697
Sum avsetninger for forpliktelses		10 863 557	10 865 697
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 10	43 640 000	45 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 640 000	45 100 000
Sum langsiktig gjeld		54 503 557	55 965 697
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 333 329	229 991
Skyldig offentlige avgifter			44 546
Annen kortsiktig gjeld		52 960	939 984
Sum kortsiktig gjeld	8	1 386 289	1 214 521
Sum gjeld		55 889 846	57 180 218
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 674 288</b>	<b>96 985 748</b>



Organisasjonsnr: 980 932 907  
DRONNINGENSGT 12/16 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

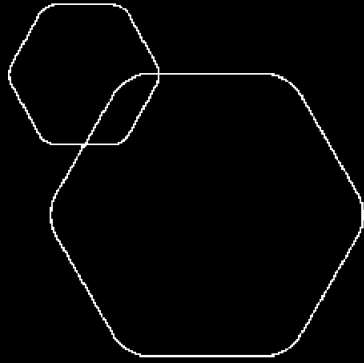
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

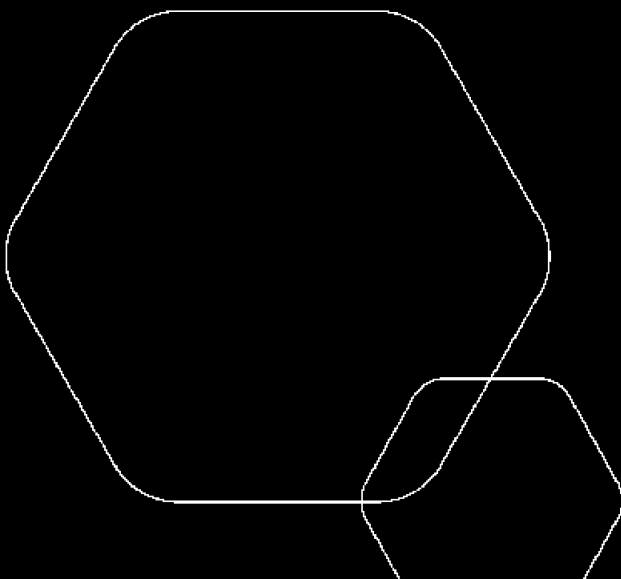
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Årsregnskap 2024**  
**Dronningensgt 12/ 16 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Kontantstrømoppstilling

Penneo Dokumentnøkkel: 7FREW-8VQLR-SRY0F-CWDD0D-Y05FY-H02RU



Org.nr.: 980 932 907



## RESULTATREGNSKAP

DRONNINGENSGT 12/16 AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Verdiendring investeringseiendom	1	-1 119 049	1 019 853
Leieinntekter	2	7 204 702	6 861 280
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 085 653</b>	<b>7 881 133</b>
Annen driftskostnad	3, 4	3 225 935	2 293 022
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 225 935</b>	<b>2 293 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 859 718</b>	<b>5 588 111</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		153 845	26 763
Annen finansinntekt		5 921	5 409
Annen rentekostnad		3 042 714	2 570 032
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 882 947</b>	<b>-2 537 860</b>
Resultat før skattekostnad		-23 229	3 050 251
Skattekostnad på resultat	5	-2 140	674 203
<b>Årsresultat</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til fond	6	-872 858	795 485
Avsatt til annen egenkapital	6	851 769	1 580 563
<b>Sum overføringer</b>		<b>-21 089</b>	<b>2 376 048</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 7FREW-8VQLR-SRY0F-CWDD0D-Y05FY-H02RU



### BALANSE

DRONNINGENSGT 12/16 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Investerings eiendom	1	92 930 000	92 880 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>92 930 000</b>	<b>92 880 000</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	1 600 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 530 000</b>	<b>92 880 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	8	330 791	266 218
Andre kortsiktige fordringer		161 825	381 794
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>492 616</b>	<b>648 012</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	651 671	3 457 736
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 144 287</b>	<b>4 105 748</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>95 674 288</b>	<b>96 985 748</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 7FREW-8VQLR-SRY0F-CWDD0D-Y05FY-H02RU



## BALANSE

### DRONNINGENSGT 12/ 16 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 9	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Fond for urealiserte gevinster	6	34 146 496	35 019 354
Annen egenkapital	6	5 437 946	4 586 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 584 441</b>	<b>39 605 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>39 784 441</b>	<b>39 805 530</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	5	10 863 557	10 865 697
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>10 863 557</b>	<b>10 865 697</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 10	43 640 000	45 100 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 640 000</b>	<b>45 100 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 333 329	229 991
Skyldig offentlige avgifter		0	44 546
Annen kortsiktig gjeld		52 960	939 984
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>1 386 289</b>	<b>1 214 521</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 889 846</b>	<b>57 180 218</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>95 674 288</b>	<b>96 985 748</b>

Kristiansand, 30.04.2025  
Styret i Dronningensgt 12/ 16 AS

\_\_\_\_\_  
Knut Harald Nilsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Pål Berg Aspelund  
styremedlem/ daglig leder

\_\_\_\_\_  
Dag Rune Løvdal  
styremedlem



### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Dette er endring fra tidligere år. Endringen er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av regnskapsåret. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer og virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

### Sammenheng av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

### Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

#### \* Investeringseiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

### Valuta

Regnskapet til Dronningensgt 12/16 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

### Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av en uavhengig takstmann/foretak som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med området og typen eiendommer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen.

Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten av eiendommen til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

### Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

\* Utlån og fordringer



## Dronningensgt 12/16 AS

## Noter til årsregnskapet 2024

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

### Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

### Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

### Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

\* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

### Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

### Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.

### Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.



## Dronningensgt 12/16 AS

## Noter til årsregnskapet 2024

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

### Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

### Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår,.

### Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Dronningensgt 12/16 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2024.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

### Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Bris Invest AS som eier 66,7 % av selskapets aksjer og Aspelund Holding AS som eier 33,3 % av selskapets aksjer.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."



## Dronningensgt 12/16 AS

## Noter til årsregnskapet 2024

### Note 1 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
<b>Bokført verdi pr 1.1.</b>	66 450 000	66 450 000
Anskaffelseskost 1.1.	46 107 896	46 107 896
Årets tilgang	1 169 049	1 169 049
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	47 276 945	47 276 945
Verdiregulering 1.1.	46 772 104	46 772 104
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investeringseiendom	(1 119 049)	(1 119 049)
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	45 653 055	45 653 055
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>92 930 000</b>	<b>92 930 000</b>

1) Selskapet vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12 innhentet eksternt takst for verdi av eiendommen. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommer til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendom og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten av utsatt skatt.

### Note 2 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2024	31.12.2023
Leieinntekter fast eiendom	7 204 702	6 861 280
Verdiendring investeringseiendom	(1 119 049)	1 019 853
Sum	6 085 653	7 881 133
Geografisk fordeling		
Norge	6 085 653	7 881 133
Sum	6 085 653	7 881 133

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2024. Det har ikke vært utbetalt lønn til daglig leder eller styret, kun gaver kr 15.000. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik	2024	2023
Ordinær revisjon eks mva	16 500	18 000
Bistand eks mva	14 000	11 000
Sum godtgjørelse eks mva til revisor	30 500	29 000



## Dronningensgt 12/16 AS

## Noter til årsregnskapet 2024

### Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Det er i 2024 kostnadsført kr 470.115 for tjenester utført av Aspelund Holding AS.

### Note 5 Skatt

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investerings eiendom	66 772 816	66 952 517
Fordringer	-	-
Underskudd til fremføring	(17 393 013)	(17 562 985)
Sum midlertidige forskjeller	49 379 803	49 389 532
<b>22 % utsatt skatt</b>	<b>10 863 557</b>	<b>10 865 697</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	(23 229)	3 050 251
Permanente forskjeller	13 500	14 310
Endring i midlertidige forskjeller	179 702	(1 937 347)
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	169 973	1 127 214
Anvendelse av fremførbart underskudd	(169 973)	(1 127 214)
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	-

Årets skattekostnad fordeler seg på	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	(2 140)	674 203
Sum skattekostnad	(2 140)	674 203

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 1.1.2024	200 000	35 019 354	4 586 177	39 805 531
Brutto avsatt fond urealiserte gev.	-	-	-	-
Utsatt skatt på fond urealiserte gev.	-	-	-	-
Effekt av endret skattesats	-	-	-	-
Tilleggsutbytte i 2024	-	-	-	-
Årets resultat	-	(872 858)	851 769	(21 089)
<b>Egenkapital pr 31.12.2024</b>	<b>200 000</b>	<b>34 146 496</b>	<b>5 437 946</b>	<b>39 784 442</b>

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet har en fordring på Bris Invest As på kr 1.600.000 pr 31.12.2024. Lånet er ikke renteberegnet i 2024.



## Dronningensgt 12/16 AS

## Noter til årsregnskapet 2024

### Note 8 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Pr 31.12.2024</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	492 616	-	-	-	492 616
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	651 671	-	-	-	651 671
<b>Sum</b>	<b>1 144 287</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 144 287</b>

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	43 640 000	43 640 000
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	1 386 289	1 386 289
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45 026 289</b>	<b>45 026 289</b>

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	100	200 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Bris Invest AS	1 334	66,67 %	66,67 %
Aspelund Holding AS	666	33,33 %	33,33 %

### Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner, annen langsiktig og pantsettelsler

	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende	43 640 000	45 100 000
Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet for pantelån:		
Investeringseiendommer	92 930 000	92 880 000



---

## Note 11 Finansielle instrumenter etter kategori

---

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko, kreditt risiko og likviditetsrisiko

### Renterisiko

Selskapet har rentebærende gjeld og dermed er selskapets resultat og kontanstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontanstrøm og resultat.

### Kreditt risiko

Kreditt risiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utestående kundefordringer.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.

---

## Note 12 Hendelser etter balansedagen

---

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



## Kontantstrømoppstilling Dronningensgt 12/16 AS - 2024

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	(23 229)	3 050 251
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	-	-
Verdiendring investeringseiendom	(50 000)	(2 880 000)
Endring i kundefordringer	(89 579)	(153 638)
Endring i leverandørgjeld	1 103 338	(27 079)
Endringer i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	(2 286 595)	1 033 970
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>(1 346 065)</b>	<b>1 023 504</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring langsiktig gjeld	(1 460 000)	2 124 771
Kapitalforhøyelse	-	-
Endring mellomværende konsernselskaper	-	-
Tilleggsutbytte	-	-
Utbetaling konsernbidrag	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(1 460 000)</b>	<b>2 124 771</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>(2 806 065)</b>	<b>3 148 275</b>
<b>Konter og kontantekvivalenter pr 1.1</b>	<b>3 457 736</b>	<b>309 461</b>
<b>Konter og kontantekvivalenter pr 31.12</b>	<b>651 671</b>	<b>3 457 736</b>



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Aspelund, Pål Berg

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1055989

IP: 78.41.xxx.xxx

2025-05-06 14:07:00 UTC



### Aspelund, Pål Berg

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1055989

IP: 78.41.xxx.xxx

2025-05-06 14:07:00 UTC



### Nilsen, Knut Harald

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1064091

IP: 84.212.xxx.xxx

2025-05-07 21:53:18 UTC



### Løvdal, Dag Rune

Styremedlem

På vegne av: Selskapet

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1599746

IP: 78.41.xxx.xxx

2025-05-08 10:51:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7FREW-8VQLR-SRY0F-CWDD0D-Y05FY-H02RU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelands gate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Dronningensgt 12/16 AS

## Uavhengig revisors beretning for 2024

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dronningensgt 12/16 AS som viser et underskudd på NOK 21.089. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 separat resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse



Uavhengig revisors beretning 2024 for Dronningensgt 12/16 AS

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 30. april 2025

**Revisjon Sør AS**

Kenneth Haugen  
Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2