



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Verdiendring investeringseiendom	1	1 019 853	9 240 000
Leieinntekter	2	6 861 280	6 685 486
Sum inntekter		7 881 133	15 925 486
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	2 293 022	3 554 840
Sum kostnader		2 293 022	3 554 840
Driftsresultat		5 588 111	12 370 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 763	1 042
Annen finansinntekt		5 409	5 146
Sum finansinntekter		32 172	6 188
Annen rentekostnad		2 570 032	1 434 501
Sum finanskostnader		2 570 032	1 434 501
Netto finans		-2 537 860	-1 428 313
Ordinært resultat før skattekostnad		3 050 251	10 942 333
Skattekostnad på resultat	5	674 203	2 411 518
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 376 048	8 530 815
Årsresultat		2 376 048	8 530 815
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 376 048	8 530 815
Totalresultat		2 376 048	8 530 815
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond	6	795 485	7 207 200
Avsatt til annen egenkapital	6	1 580 563	1 323 615
Sum overføringer og disponeringer		2 376 048	8 530 815



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	1	92 880 000	90 000 000
Sum varige driftsmidler		92 880 000	90 000 000
Sum anleggsmidler		92 880 000	90 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	266 218	346 422
Andre kortsiktige fordringer		381 794	283 695
Sum fordringer	7	648 012	630 117
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 457 736	309 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 457 736	309 461
Sum omløpsmidler		4 105 748	939 578
SUM EIENDELER		96 985 748	90 939 578
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	6	35 019 354	34 223 869



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	6	4 586 177	3 005 614
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		39 605 530	37 229 483
Sum egenkapital	6	39 805 530	37 429 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	10 865 697	10 191 494
Sum avsetninger for forpliktelser		10 865 697	10 191 494
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 9	45 100 000	37 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	10		5 275 229
Sum annen langsiktig gjeld		45 100 000	42 975 229
Sum langsiktig gjeld		55 965 697	53 166 723
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		229 991	257 070
Skyldig offentlige avgifter		44 546	
Annen kortsiktig gjeld		939 984	86 302
Sum kortsiktig gjeld	7	1 214 521	343 372
Sum gjeld		57 180 218	53 510 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 985 748	90 939 578



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 614938

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 980 932 907
DRONNINGENSGT 12/16 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Verdiendring			
investeringseiendom	1	1 019 853	9 240 000
Leieinntekter	2	6 861 280	6 685 486
Sum inntekter		7 881 133	15 925 486
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	2 293 022	3 554 840
Sum kostnader		2 293 022	3 554 840
Driftsresultat		5 588 111	12 370 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 763	1 042
Annen finansinntekt		5 409	5 146
Sum finansinntekter		32 172	6 188
Annen rentekostnad		2 570 032	1 434 501
Sum finanskostnader		2 570 032	1 434 501
Netto finans		-2 537 860	-1 428 313
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	3 050 251	10 942 333
Ordinært resultat etter skattekostnad		674 203	2 411 518
Årsresultat		2 376 048	8 530 815
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 376 048	8 530 815
Totalresultat		2 376 048	8 530 815
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond	6	795 485	7 207 200
Avsatt til annen egenkapital	6	1 580 563	1 323 615
Sum overføringer og disponeringer		2 376 048	8 530 815



Organisasjonsnr: 980 932 907
DRONNINGENSGT 12/16 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	1	92 880 000	90 000 000
Sum varige driftsmidler		92 880 000	90 000 000

Sum anleggsmidler		92 880 000	90 000 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	266 218	346 422
Andre kortsiktige fordringer		381 794	283 695
Sum fordringer	7	648 012	630 117

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	3 457 736	309 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 457 736	309 461

Sum omløpsmidler		4 105 748	939 578
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		96 985 748	90 939 578
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster	6	35 019 354	34 223 869
Annen egenkapital	6	4 586 177	3 005 614
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		39 605 530	37 229 483

Sum egenkapital	6	39 805 530	37 429 483
-----------------	---	------------	------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	10 865 697	10 191 494
Sum avsetninger for forpliktelseser		10 865 697	10 191 494
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 9	45 100 000	37 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	10		5 275 229
Sum annen langsiktig gjeld		45 100 000	42 975 229
Sum langsiktig gjeld		55 965 697	53 166 723
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		229 991	257 070
Skyldig offentlige avgifter		44 546	
Annen kortsiktig gjeld		939 984	86 302
Sum kortsiktig gjeld	7	1 214 521	343 372
Sum gjeld		57 180 218	53 510 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 985 748	90 939 578



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 2023
Dronningensgt 12/ 16 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: IDZQH-3T05C-40EB4-BNAKD-D8FTX-CIA4E



Org.nr.: 980 932 907



RESULTATREGNSKAP

DRONNINGENSGT 12/16 AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Verdiendring investeringseiendom	1	1 019 853	9 240 000
Leieinntekter	2	6 861 280	6 685 486
Sum driftsinntekter		7 881 133	15 925 486
Annen driftskostnad	3, 4	2 293 022	3 554 840
Sum driftskostnader		2 293 022	3 554 840
Driftsresultat		5 588 111	12 370 646
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		26 763	1 042
Annen finansinntekt		5 409	5 146
Annen rentekostnad		2 570 032	1 434 501
Resultat av finansposter		-2 537 860	-1 428 313
Resultat før skattekostnad		3 050 251	10 942 333
Skattekostnad på resultat	5	674 203	2 411 518
Årsresultat		2 376 048	8 530 815
Totalresultat		2 376 048	8 530 815
OVERFØRINGER			
Avsatt til fond	6	795 485	7 207 200
Avsatt til annen egenkapital	6	1 580 563	1 323 615
Sum overføringer		2 376 048	8 530 815

Penneo Dokumentnøkkel: IDZQH-3T05C-40EB4-BNAKD-D8FTX-CIA4E



BALANSE

DRONNINGENSGT 12/16 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	1	92 880 000	90 000 000
Sum varige driftsmidler		92 880 000	90 000 000
Sum anleggsmidler		92 880 000	90 000 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	266 218	346 422
Andre kortsiktige fordringer		381 794	283 695
Sum fordringer	7	648 012	630 117
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 457 736	309 461
Sum omløpsmidler		4 105 748	939 578
Sum eiendeler		96 985 748	90 939 578

Penneo Dokumentnøkkel: IDZQH-3T05C-40EB4-BNAKD-D8FTX-CIA4E



BALANSE

DRONNINGENSGT 12/16 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 8	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for urealiserte gevinster	6	35 019 354	34 223 869
Annen egenkapital	6	4 586 177	3 005 614
Sum opptjent egenkapital		39 605 530	37 229 483
Sum egenkapital	6	39 805 530	37 429 483
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	10 865 697	10 191 494
Sum avsetning for forpliktelser		10 865 697	10 191 494
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 9	45 100 000	37 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	5 275 229
Sum annen langsiktig gjeld		45 100 000	42 975 229
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		229 991	257 070
Skyldig offentlige avgifter		44 546	0
Annen kortsiktig gjeld		939 984	86 302
Sum kortsiktig gjeld	7	1 214 521	343 372
Sum gjeld		57 180 218	53 510 095
Sum egenkapital og gjeld		96 985 748	90 939 578

Kristiansand, 05.06.2024
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 skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige 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 2023

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 2023

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 31.12.2023.

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 2023

Note 1

Investeringseiendom

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	66 450 000	66 450 000
Anskaffelseskost 1.1.	44 247 749	44 247 749
Årets tilgang	1 860 147	1 860 147
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	46 107 896	46 107 896
Verdiregulering 1.1.	45 752 251	45 752 251
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investeringseiendom	1 019 853	1 019 853
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	46 772 104	46 772 104
Bokført verdi pr 31.12.	92 880 000	92 880 000

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	31.12.2023	31.12.2022
Leieinntekter fast eiendom	6 861 280	6 685 486
Verdiendring investeringseiendom	1 019 853	9 240 000
Sum	7 881 133	15 925 486
Geografisk fordeling		
Norge	7 881 133	15 925 486
Sum	7 881 133	15 925 486

Note 3

Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2023. 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	2023	2022
Ordinær revisjon eks mva	11 000	18 000
Bistand eks mva	11 000	11 000
Sum godtgjørelse eks mva til revisor	22 000	29 000



Dronningensgt 12/16 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Ingen transaksjoner med nærstående parter i 2023.

Note 5 Skatt

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringseiendom	66 952 517	65 015 170
Fordringer	-	-
Underskudd til fremføring	(17 562 985)	(18 690 199)
Sum midlertidige forskjeller	49 389 532	46 324 971
22 % utsatt skatt	10 865 697	10 191 494

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	3 050 251	10 942 333
Permanente forskjeller	14 310	19 112
Endring i midlertidige forskjeller	(1 937 347)	(10 020 782)
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	1 127 214	940 663
Anvendelse av fremførbart underskudd	(1 127 214)	(940 663)
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	-
Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	674 203	2 411 518
Sum skattekostnad	674 203	2 411 518

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 1.1.2023	200 000	34 223 869	3 005 614	37 429 483
Brutto avsatt fond urealiserte gev.	-	-	-	-
Utsatt skatt på fond urealiserte gev.	-	-	-	-
Effekt av endret skattesats	-	-	-	-
Tilleggsutbytte i 2023	-	-	-	-
Årets resultat	-	795 485	1 580 563	2 376 048
Egenkapital pr 31.12.2023	200 000	35 019 354	4 586 177	39 805 531

Penneo Dokumentnøkkel: IDZQH-3T05C-4OEB4-BNAKD-D8FTX-CIA4E



Dronningensgt 12/16 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 7 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	648 012	-	-	-	648 012
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	3 457 736	-	-	-	3 457 736
Sum	4 105 748	-	-	-	4 105 748

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	45 100 000	45 100 000
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	1 214 521	1 214 521
Sum	-	-	46 314 521	46 314 521

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 8 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 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, annen langsiktig og pantsettelse

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende	45 100 000	37 700 000
Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet for pantelån:		
Investeringseiendommer	92 880 000	90 000 000



Dronningensgt 12/16 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 10 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	
31.12.2023	31.12.2022
-	5 275 229

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 kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontantstrøm 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.



Kontantstrømpoppstilling Dronningensgt 12/16 AS - 2023

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	3 050 251	10 942 333
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	-	-
Verdiendring investeringseiendom	(2 880 000)	(10 000 000)
Endring i kundefordringer	(153 638)	(134 020)
Endring i leverandørgjeld	(27 079)	47 613
Endringer i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	1 033 970	(688 040)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 023 504	167 886
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktig gjeld	2 124 771	(1 133 332)
Kapitalforhøyelse	-	-
Endring mellomværende konsernselskaper	-	-
Tilleggsutbytte	-	-
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 124 771	(1 133 332)
Netto kontantstrøm for perioden	3 148 275	(965 446)
Konter og kontantekvivalenter pr 1.1	309 461	1 274 907
Konter og kontantekvivalenter pr 31.12	3 457 736	309 461



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."

Løvdal, Dag Rune

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1599746

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-06-14 10:46:23 UTC



Nilsen, Knut Harald

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1064091

IP: 89.8.xxx.xxx

2024-06-24 18:58:38 UTC



Aspelund, Pål Berg

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1055989

IP: 46.29.xxx.xxx

2024-06-27 10:14:08 UTC



Aspelund, Pål Berg

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1055989

IP: 46.29.xxx.xxx

2024-06-27 10:14:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IDZQH-3T05C-40EB4-BNAKD-D8FTX-CIA4E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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 revisjonselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Dronningensgt 12/16 AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dronningensgt 12/16 AS som viser et overskudd på NOK 2.376.048. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 separat resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2023 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 2023 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 regnskapsestimatene 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, 5.juni 2024

Revisjon Sør AS

Kenneth Hauger
Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2