

Drejøgade 10 ApS

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr. 33 35 13 64

Årsrapport for 2022

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 1. maj 2023

Christian Rossing Lønberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Drejøgade 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. marts 2023

Direktion

Janne Ahlgren Lønberg
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Drejøgade 10 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Drejøgade 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 22. marts 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet

Drejøgade 10 ApS
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 35 13 64

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 12. november 2010

Hjemsted: København

Direktion

Janne Ahlgren Lønberg, direktør

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 208.659, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.284.938.

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Drejøgade 10 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme, under opførelse

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen.

Ejendommen er endnu ikke færdig renoveret og optages derfor til kostpris med tillæg af forbedninger mv.

Investeringsejendomme vil efterfølgende blive målt til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> t.kr. |
|--|-------------|-------------------------------|-------------------------|
| Bruttotab | | -144.273 | -14 |
| Finansielle indtægter | 2 | 47.412 | 132 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-170.626</u> | <u>-3</u> |
| Resultat før skat | | -267.487 | 115 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>58.828</u> | <u>-25</u> |
| Årets resultat | | <u><u>-208.659</u></u> | <u><u>90</u></u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-208.659</u> | <u>90</u> |
| | | <u><u>-208.659</u></u> | <u><u>90</u></u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme, under opførelse | | 6.667.522 | 6.336 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>6.667.522</u> | <u>6.336</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>6.667.522</u> | <u>6.336</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 3.341 |
| Udskudt skatteaktiv | | 58.828 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>58.828</u> | <u>3.341</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>96.882</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>155.710</u> | <u>3.341</u> |
| Aktiver i alt | | <u>6.823.232</u> | <u>9.677</u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 250.000 | 250 |
| Overført resultat | | 3.034.938 | 3.243 |
| Egenkapital | | <u>3.284.938</u> | <u>3.493</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>2.431.257</u> | <u>0</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>2.431.257</u> | <u>0</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 63.864 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 112.815 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 922.858 | 0 |
| Anden gæld | | <u>7.500</u> | <u>6.184</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.107.037</u> | <u>6.184</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>3.538.294</u> | <u>6.184</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>6.823.232</u></u> | <u><u>9.677</u></u> |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 250.000 | 3.243.597 | 3.493.597 |
| Årets resultat | 0 | -208.659 | -208.659 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 250.000 | 3.034.938 | 3.284.938 |

Noter

| | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> t.kr. |
|--|-----------------------|--|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| <p>Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren. Der er ikke udbetalt løn.</p> | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>47.412</u> | <u>132</u> |
| | <u>47.412</u> | <u>132</u> |
| | | |
| | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> t.kr. |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>170.626</u> | <u>3</u> |
| | <u>170.626</u> | <u>3</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 25 |
| Regulering af udskudt skat | <u>-58.828</u> | <u>0</u> |
| | <u>-58.828</u> | <u>25</u> |
| | | |
| 5 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | <u>Investeringseje ndomme, under opførelse</u> |
| Kostpris 1. januar 2022 | | 6.336.000 |
| Tilgang i årets løb | | <u>331.522</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | | <u>6.667.522</u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 6.667.522

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom er endnu ikke påbegyndt udlejet, hvorfor værdien udgøres af anskaffelsessum med tillæg af forbedringer.

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2022 | Gæld 31. december 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>0</u> | <u>2.495.121</u> | <u>63.864</u> | <u>2.170.385</u> |
| | <u>0</u> | <u>2.495.121</u> | <u>63.864</u> | <u>2.170.385</u> |

7 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.495, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 6.667.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.