

Draageøs ApS

Østergade 20, 3600 Frederikssund
CVR-nr. 42 33 08 41

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.04.23

Ole Jacob Søegaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Draageøs ApS
Østergade 20
3600 Frederikssund

Hjemsted: Frederikssund
CVR-nr.: 42 33 08 41
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Ole Jacob Søegaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Draageøs ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 20. april 2023

Direktionen

Ole Jacob Søegaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Draageøs ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Draageøs ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 20. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 409.939 mod DKK 124.546 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.403.055.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	827.260	742.113
1	Personaleomkostninger	-192.688	-389.818
	Resultat før dagsværdireguleringer	634.572	352.295
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.815	-82.866
	Resultat af primær drift	632.757	269.429
2	Finansielle omkostninger	-105.983	-85.659
	Resultat før skat	526.774	183.770
3	Skat af årets resultat	-116.835	-59.224
	Årets resultat	409.939	124.546

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
	Overført resultat	292.139	10.146
	I alt	409.939	124.546

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	21.524.246	21.517.936
4	Materielle anlægsaktiver i alt	21.524.246	21.517.936
	Anlægsaktiver i alt	21.524.246	21.517.936
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	35.277
	Tilgodehavende selskabsskat	13.224	776
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.000
	Tilgodehavender i alt	13.224	38.053
	Likvide beholdninger	232.108	82.542
	Omsætningsaktiver i alt	245.332	120.595
	Aktiver i alt	21.769.578	21.638.531

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	6.185.255	5.893.116
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
	Egenkapital i alt	6.403.055	6.107.516
5	Gæld til realkreditinstitutter	14.498.873	14.653.806
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.498.873	14.653.806
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	160.157	165.688
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	222.363	163.080
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.972	54.859
	Deposita	357.036	311.630
	Anden gæld	26.122	181.952
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	867.650	877.209
	Gældsforpligtelser i alt	15.366.523	15.531.015
	Passiver i alt	21.769.578	21.638.531

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	100.000	5.893.116	114.400
Betalt udbytte	0	0	-114.400
Forslag til resultatdisponering	0	292.139	117.800
Saldo pr. 31.12.22	100.000	6.185.255	117.800

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	192.000	389.330
Andre personaleomkostninger	688	488

I alt	192.688	389.818
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	103.415	83.091
Øvrige finansielle omkostninger	2.568	2.568

I alt	105.983	85.659
-------	---------	--------

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	116.776	59.224
Regulering af skat fra tidligere år	59	0

I alt	116.835	59.224
-------	---------	--------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	21.190.421
Tilgang i året	8.125
Kostpris pr. 31.12.22	21.198.546
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	327.515
Dagsværdireguleringer i året	-1.815
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	325.700
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	21.524.246

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	160.157	13.645.075	14.659.030	14.819.494
I alt	160.157	13.645.075	14.659.030	14.819.494

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	21.524.246	21.524.246
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.815	-1.815

Opgørelse af dagsværdi er baseret på ejendommenes forventede handelsværdi baseret på ejendommenes driftsafkast efter normalindtjeningsmetoden. Den opnåede afkastsats er sammenholdt med markedsniveau.

Handelsværdien er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og erhverv og har en beliggenhed i Frederikssund.

Tomgangen anses for værende lav.

Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.659.031 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.524.

Der er desuden tinglyst anden hæftelse på t.DKK 5 samt afgiftspantebrev på t.DKK 525.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.