

# Draageøs ApS

Lille Solbakken 2, 3600 Frederikssund  
CVR-nr. 42 33 08 41

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.05.22

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  
Lille Solbakken 2  
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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 10. maj 2022

**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 01.01.21 - 31.12.21 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 10. maj 2022

### **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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 124.546. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.107.516.

Selskabet har i regnskabsåret afholdt omkostninger i forbindelse med omdannelse i størrelsesorden t.DKK 75, som har påvirket årets resultat.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, i det kommende år, et resultat før skat på omkring t.DKK 500.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>742.113</b>
1	Personaleomkostninger	-389.818
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>352.295</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-82.866
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>269.429</b>
2	Finansielle omkostninger	-85.659
	<b>Resultat før skat</b>	<b>183.770</b>
3	Skat af årets resultat	-59.224
	<b>Årets resultat</b>	<b>124.546</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400
	Overført resultat	10.146
	<b>I alt</b>	<b>124.546</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21
		DKK
Note		
	Investeringsejendomme	21.517.936
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.517.936</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.517.936</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.277
	Tilgodehavende selskabsskat	776
	Periodeafgrænsningsposter	2.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>38.053</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>82.542</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>120.595</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.638.531</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21
		DKK
Note		
	Selskabskapital	100.000
	Overført resultat	5.893.116
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.107.516</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	14.653.806
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.653.806</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	165.688
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	163.080
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.859
	Deposita	311.630
	Anden gæld	181.952
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>877.209</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.531.015</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.638.531</b>
6	Oplysninger om dagsværdi	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	100.000	-5.882.970	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	5.882.970	5.882.970	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	10.146	114.400
<b>Saldo pr. 31.12.21</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>5.893.116</b>	<b>114.400</b>

---

2021  
DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	389.330
Andre personalemkostninger	488

---

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

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1
--	---

---

**2. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	83.091
Øvrige finansielle omkostninger	2.568

---

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

---

**3. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	59.224
---------------------	--------

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	17.667.671
Tilgang i året	3.522.750
Kostpris pr. 31.12.21	21.190.421
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	410.381
Dagsværdireguleringer i året	-82.866
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	327.515
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	21.517.936

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	165.688	14.102.223	14.819.494	14.819.494
I alt	165.688	14.102.223	14.819.494	14.819.494

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	21.517.936	21.517.936
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-82.866	-82.866

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

Handelsværdien er fastlagt under hensyntagen til ejendommens 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 14.894 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.601.

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.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### 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.

### REGNSKABSMÆSSIG BEHANDLING VED STIFTELSEN

Selskabet er stiftet ved erhvervelse af kapitalejerens personligt drevne virksomhed. Ved erhvervelsen anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter den erhvervede virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på stiftelsestidspunktet.

Investeringsejendomme måles 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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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

Investerings ejendomme 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## 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 salgsmarkedsomkostninger 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 samt kontante beholdninger.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

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

### 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.