

# Draupnir Ejendomme 1 ApS

Hjemstedsadresse: Jernbanegade 23B, 4000 Roskilde

**CVR-nummer 43 80 82 81**

## Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 27. januar 2023 - 31. december 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2024**

---

Niels Hauge Kayser  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Draupnir Ejendomme 1 ApS Jernbanegade 23B 4000 Roskilde  Hjemstedskommune: Roskilde
<b>Bestyrelsen</b>	Ulrik Regaard Larsen, formand Lars Krog Hansen Hanne Charlotte Aaby Smith
<b>Direktion</b>	Niels Hauge Kayser
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	27. januar 2023
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december
<b>Første regnskabsår</b>	27. januar 2023 – 31. december 2023

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er erhvervelse, eje, administration, drift og udvikling af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 27. januar 2023 - 31. december 2023 for Draupnir Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt og indstiller derfor til generalforsamlingen, at fravælge revision af årsrapporten for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. marts 2024

### **Direktion**

Niels Hauge Kayser

### **Bestyrelsen**

Ulrik Regaard Larsen

Lars Krog Hansen

Hanne Charlotte Aaby Smith

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Draupnir Ejendomme 1 ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Draupnir Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 27. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 15. marts 2024

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR-nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Draupnir Ejendomme 1 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

### 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter som indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, som kan relateres til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration tab på debitorer, mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.



## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	100 år	Forventet scrapværdi	70%
-----------	--------	----------------------	-----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

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

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 27. januar 2023 - 31. december 2023

Note	2023
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.460.796</b>
Afskrivninger	31.428
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.429.368</b>
Finansielle indtægter	5.035
Finansielle omkostninger	667.478
<b>Resultat før skat</b>	<b>766.925</b>
1 Skat af årets resultat	168.712
<b>Årets resultat</b>	<b>598.213</b>
<b>Resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	550.000
Overført til overført resultat	48.213
<b>Disponeret</b>	<b>598.213</b>

**Balance 31. december 2023****Aktiver**

Note	2023
2 Grunde og bygninger	26.312.755
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>26.312.755</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	 <b>26.312.755</b>
 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	37.734
Andre tilgodehavender	97.985
<b>Tilgodehavender</b>	<b>135.719</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <b>1.407.570</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	 <b>1.543.289</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <b>27.856.044</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

Note	2023
Selskabskapital	11.000.000
Overført resultat	48.213
Foreslået udbytte	550.000
<b>Egenkapital</b>	<b>11.598.213</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.050
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.050</b>
3 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	15.151.299
<b>Langfristet gæld</b>	<b>15.151.299</b>
3 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	139.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.000
Skyldig selskabsskat	167.662
Anden gæld	648.081
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.105.482</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>16.256.781</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.856.044</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualforpligtelser	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 27. januar 2023	11.000.000	0	0	11.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	48.213	550.000	598.213
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>11.000.000</b>	<b>48.213</b>	<b>550.000</b>	<b>11.598.213</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat af årets resultat	167.662
Ændring i hensættelse til udskudt skat	1.050
	<b>168.712</b>
<b>2 Grunde og bygninger</b>	
Anskaffelsessum 27. januar 2023	0
Årets tilgang	26.344.183
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2023	26.344.183
Afskrivninger 27. januar 2023	0
Årets afskrivninger	31.428
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2023	31.428
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>26.312.755</b>
<b>3 Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Forfald efter 5 år	14.532.213
Forfald 1-5 år	619.086
Forfald inden 1 år	139.739
	<b>15.291.038</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med restgæld kr. 15.291 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 26.313 mio.	

## Noter til årsregnskabet

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.



## Niels Hauge Kayser

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Niels Hauge Kayser  
Direktør  
ID: d9d965dd-2069-4e7c-a1f1-993782c5489b  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 11:38:23  
Underskrevet med MitID



## Niels Hauge Kayser

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Niels Hauge Kayser  
Dirigent  
ID: d9d965dd-2069-4e7c-a1f1-993782c5489b  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 11:38:23  
Underskrevet med MitID



## Ulrik Regaard Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ulrik Regaard Larsen  
Bestyrelsesformand  
ID: 3d7c85af-42df-4e3a-8780-d9e95b8115db  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 10:52:57  
Underskrevet med MitID



## Lars Krog Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lars Krog Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 0db2d3b4-9886-4def-8468-ff2d4d18f58d  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 10:43:21  
Underskrevet med MitID



## Hanne Charlotte Aaby Smith

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Hanne Charlotte Aaby Smith  
Bestyrelsesmedlem  
ID: b4b13c73-5b87-42cc-a390-86dde8c38cb6  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2024 kl.: 09:15:34  
Underskrevet med MitID



## Jesper Fenger Smidt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Fenger Smidt  
Revisor  
ID: 99f3239f-b191-4f1c-8c7b-5c62a231658f  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2024 kl.: 10:28:30  
Underskrevet med MitID

