

Draupnir Ejendomme 3 ApS

Hjemstedsadresse: Jernbanegade 23B, 4000 Roskilde

CVR-nummer 44 29 72 72

Årsrapport 2023/24

Regnskabsperiode: 13. september 2023 - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2025

Niels Hauge Kayser
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Draupnir Ejendomme 3 ApS Jernbanegade 23B 4000 Roskilde Hjemstedskommune: Roskilde
Direktion	Niels Hauge Kayser
Stiftelsesdato	13. september 2023
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Første regnskabsår	13. september 2023 – 31. december 2024

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været direkte eller indirekte, at investere, udleje og udvikle ejendomme samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 13. september 2023 - 31. december 2024 for Draupnir Ejendomme 3 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. september 2023 - 31. december 2024.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. januar 2025

Direktion

Niels Hauge Kayser

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Draupnir Ejendomme 3 ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Draupnir Ejendomme 3 ApS for regnskabsåret 13. september 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 31. januar 2025

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 3 ApS for 2023/24 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.

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.

Regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. URL Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab URL Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsevne.

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 13. september 2023 - 31. december 2024

Note	2023/24
Bruttofortjeneste	124.023
Resultat af primær drift	124.023
2 Finansielle omkostninger	2.156.713
Resultat før skat	-2.032.690
3 Skat af årets resultat	-451.610
Årets resultat	-1.581.080
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til overført resultat	-1.581.080
Disponeret	-1.581.080

Balance 31. december 2024**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2024</u>
Handelsejendomme	36.577.407
Varebeholdninger	36.577.407
Andre tilgodehavender	19.194
Tilgodehavende selskabsskat	419.320
Udskudt skatteaktiv	32.290
Tilgodehavender	470.804
Likvide beholdninger	7.807.777
Omsætningsaktiver	44.855.988
Aktiver i alt	44.855.988

Balance 31. december 2024

Passiver

Note	2024
Selskabskapital	40.000
Overført resultat	-1.581.080
Foreslået udbytte	0
Egenkapital	-1.541.080
Kreditinstitutter i øvrigt	4.232.000
Gæld til banker	2.030.874
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.038.810
Anden gæld	34.095.384
Kortfristet gæld	46.397.068
Gæld i alt	46.397.068
Passiver i alt	44.855.988
1 Oplysninger om forudsætninger for fortsat drift	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualforpligtelser	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 13. september 2023	40.000	0	0	40.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-1.581.080	0	-1.581.080
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-1.581.080	0	-1.541.080

Noter til årsregnskabet

2023/24

1 Oplysninger om forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har realiseret et markant underskud i regnskabsåret hvorved egenkapitalener tabt. Selskabets moderselskab har løbende understøttet selskabet og vil fortsat gøre det. Det forventes allerede at det kommende år giver overskud.

2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger i tilknyttede virksomheder	137.496
Renteomkostninger i øvrigt	2.019.217
	2.156.713

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat	-419.320
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-32.290
	-451.610

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, kreditinstituter og øvrige tredjemænd med restgæld kr. 32,6 mio. er givet pant i handelsejendomme til bogført værdi kr. 36,6 mio.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet URL Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Niels Hauge Kayser

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Hauge Kayser

Dirigent

ID: d9d965dd-2069-4e7c-a1f1-993782c5489b

Tidspunkt for underskrift: 18-02-2025 kl.: 08:14:31

Underskrevet med MitID



Niels Hauge Kayser

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Hauge Kayser

Direktør

ID: d9d965dd-2069-4e7c-a1f1-993782c5489b

Tidspunkt for underskrift: 18-02-2025 kl.: 08:14:31

Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Fenger Smidt

Revisor

ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754

Tidspunkt for underskrift: 18-02-2025 kl.: 09:24:11

Underskrevet med MitID

