

Draupnir Ejendomme 2 ApS

Hjemstedsadresse: Jernbanegade 23B, 4000 Roskilde

CVR-nummer 44 32 02 15

Årsrapport 2023/24

Regnskabsperiode: 22. september 2023 - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2025

Niels Hauge Kayser
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	Draupnir Ejendomme 2 ApS Jernbanegade 23B 4000 Roskilde Hjemstedskommune: Roskilde
Bestyrelsen	Ulrik Regaard Larsen Hanne Charlotte Aaby Smith Niels Hauge Kayser
Direktion	Niels Hauge Kayser
Stiftelsesdato	22. september 2023
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Første regnskabsår	22. september 2023 - 31. december 2024

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været 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 22. september 2023 - 31. december 2024 for Draupnir Ejendomme 2 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. september 2023 - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. februar 2025

Direktion

Niels Hauge Kayser

Bestyrelsen

Ulrik Regaard Larsen

Hanne Charlotte Aaby Smith

Niels Hauge Kayser

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Draupnir Ejendomme 2 ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Draupnir Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 28. februar 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 2 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde, bygninger og installationer 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	50 år	Forventet scrapværdi	50%
Installationer	20 år	Forventet scrapværdi	0%

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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 nettorealisation sværdi.

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 22. september 2023 - 31. december 2024

Note	2023/24
Bruttofortjeneste	1.674.848
Afskrivninger	242.591
Resultat af primær drift	1.432.257
Finansielle indtægter	634
Finansielle omkostninger	464.690
Resultat før skat	968.201
1 Skat af årets resultat	213.004
Årets resultat	755.197
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	570.000
Overført til overført resultat	185.197
Disponeret	755.197

Balance 31. december 2024

Aktiver

Note	2024
2 Grunde og bygninger	16.991.153
Materielle anlægsaktiver	16.991.153
Anlægsaktiver	16.991.153
Periodeafgrænsningsposter	51.683
Tilgodehavender	51.683
Likvide beholdninger	596.153
Omsætningsaktiver	647.836
Aktiver i alt	17.638.989

Balance 31. december 2024

Passiver

Note	2024
Selskabskapital	9.500.000
Overført resultat	185.197
Foreslået udbytte	570.000
Egenkapital	10.255.197
Hensættelser til udskudt skat	49.390
Hensatte forpligtelser	49.390
3 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	5.980.672
Anden langfristet gæld	801.577
Langfristet gæld	6.782.249
3 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	220.457
Gæld til banker	148.082
Skyldig selskabsskat	163.614
Anden gæld	20.000
Kortfristet gæld	552.153
Gæld i alt	7.334.402
Passiver i alt	17.638.989
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualforpligtelser	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 22. september 2023	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse	9.460.000	0	0	9.460.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	185.197	570.000	755.197
Egenkapital 31. december 2024	9.500.000	185.197	570.000	10.255.197

Noter til årsregnskabet

2023/24

1 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat	163.614
Ændring i hensættelse til udskudt skat	49.390
	213.004

2 Grunde og bygninger

Anskaffelsessum 22. september 2023	0
Årets tilgang	17.233.744
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2024	17.233.744
Afskrivninger 22. september 2023	0
Årets afskrivninger	242.591
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2024	242.591
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	16.991.153

3 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	4.959.783
Forfald 1-5 år	1.020.889
Forfald inden 1 år	220.457
	6.201.129

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med restgæld kr. 6.2 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 17 mio.

Noter til årsregnskabet

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Ulrik Regaard Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulrik Regaard Larsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 3d7c85af-42df-4e3a-8780-d9e95b8115db

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2025 kl.: 09:51:35

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: 03-03-2025 kl.: 10:03:53

Underskrevet med MitID



Niels Hauge Kayser

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Hauge Kayser

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2025 kl.: 08:28:24

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: 03-03-2025 kl.: 08:28:24

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: 03-03-2025 kl.: 08:28:24

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: 03-03-2025 kl.: 10:16:35

Underskrevet med MitID

