

Aaen & Co.
STATSAUTORISERED E REVISORER

Draupnir Invest I P/S

Hjemstedsadresse: Jernbanegade 23B, 4000 Roskilde

CVR-nummer 40 62 91 30

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 501969Y658101132228352

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2026

Ulrik Regaard Larsen
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Draupnir Invest I P/S Jernbanegade 23B 4000 Roskilde Hjemstedskommune: Roskilde
Bestyrelsen	Peter Aaby Smith, formand Søren Leth Jakobsen Anna Gitte Eppers Henrik Frisch
Direktion	Ulrik Regaard Larsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. juli 2019
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Komplementar	Draupnir Invest Komplementar ApS
Fondens forvalter	Draupnir Investment Advisors ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at skabe et afkast til selskabets investorer ved investering i byggefinansieringslån mod pant i fast ejendom og andre pantsikrede lån enten direkte eller gennem selskaber.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har i regnskabsåret besluttet og gennemført seks kapitalforhøjelser på i alt nominelt 58,8 mio., som har tilført et nettoprovenu på 64,7 mio. DKK.

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for Draupnir Invest I P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. februar 2026

Direktion

Ulrik Regaard Larsen

Bestyrelsen

Peter Aaby Smith
formand

Søren Leth Jakobsen

Anna Gitte Eppers

Henrik Frisch

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Draupnir Invest I P/S:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Draupnir Invest I P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 3. februar 2026
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 Invest I P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revisor og forvaltningshonorar til investeringsrådgiver.

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

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten indgår i ejernes skattepligtige indkomstforhold efter de i skattelovgivningen gældende regler.

Regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
Andre eksterne omkostninger	1.164.476	406.405
Resultat af primær drift	-1.164.476	-406.405
Finansielle indtægter	10.734.435	3.684.704
Finansielle omkostninger	700.000	0
Årets resultat	8.869.959	3.278.299
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.700.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	6.400.000	2.650.000
Overført til overført resultat	-230.041	628.299
Disponeret	8.869.959	3.278.299

Balance 31. december

Aktiver

Note		2025	2024
1	Andre tilgodehavender	118.451.578	50.839.515
	Tilgodehavender	118.451.578	50.839.515
	Likvide beholdninger	1.227.503	1.680.316
	Omsætningsaktiver	119.679.081	52.519.831
	Aktiver i alt	119.679.081	52.519.831

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	106.418.274	47.659.193
Overkurs ved emission	9.029.406	3.093.317
Overført resultat	1.142.139	1.372.180
Foreslået udbytte	2.700.000	0
Egenkapital	119.289.819	52.124.690
Anden gæld	389.262	395.141
Kortfristet gæld	389.262	395.141
Gæld i alt	389.262	395.141
Passiver i alt	119.679.081	52.519.831
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	33.131.354	1.837.946	743.881	900.000	36.613.181
Kapitalforhøjelse	14.527.839	1.255.371	0	0	15.783.210
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	2.650.000	2.650.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	-3.550.000	-3.550.000
Årets resultat	0	0	628.299	0	628.299
Egenkapital 31. december 2024	47.659.193	3.093.317	1.372.180	0	52.124.690
Egenkapital 1. januar 2025	47.659.193	3.093.317	1.372.180	0	52.124.690
Kapitalforhøjelse	58.759.081	5.990.919	0	0	64.750.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-54.830	0	0	-54.830
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	6.400.000	6.400.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	-6.400.000	-6.400.000
Årets resultat	0	0	-230.041	2.700.000	2.469.959
Egenkapital 31. december 2025	106.418.274	9.029.406	1.142.139	2.700.000	119.289.819

Noter til årsregnskabet

1 Tilgodehavender

Af selskabets andre tilgodehavender, forfalder kr. 63.410.000 til betaling efter 1 år.

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Ulrik Regaard Larsen

Navn returneret af MitId: Ulrik Regaard Larsen
Direktør og Dirigent
ID: 3d7c85af-42df-4e3a-8780-d9e95b8115db
IP-adresse: 85.81.171.18:64881:64881
Dato for underskrift: 03-02-2026 15:31:32 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Peter Aaby Smith

Navn returneret af MitId: Peter Aaby Smith
Bestyrelsesformand
ID: a30ed957-0b74-4333-89d1-63265221a5ca
IP-adresse: 87.49.146.22:51110:51110
Dato for underskrift: 04-02-2026 18:01:38 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Søren Leth Jakobsen

Navn returneret af MitId: Søren Leth Jakobsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 38bdd874-a268-43cb-a495-904bd22bf249
IP-adresse: 172.225.145.126:43265:43265
Dato for underskrift: 04-02-2026 09:31:42 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Anna Gitte Eppers

Navn returneret af MitId: Anna Gitte Eppers
Bestyrelsesmedlem
ID: 0922b092-4add-4796-9a61-0e7a41d5e1d7
IP-adresse: 37.96.88.52:3074:3074
Dato for underskrift: 03-02-2026 22:15:52 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Henrik Frisch

Navn returneret af MitId: Henrik Frisch
Bestyrelsesmedlem
ID: ff8883a2-dbb1-4f22-874b-937bfd07fa90
IP-adresse: 62.198.135.151:26926:26926
Dato for underskrift: 03-02-2026 15:32:08 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navn returneret af MitId: Jesper Fenger Smidt
Revisor
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754
IP-adresse: 2.107.101.62:62088:62088
Dato for underskrift: 05-02-2026 10:14:36 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 501969Y658101132228352

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.