

# **Dræberg Ejendomsselskab ApS**

Menstrupvænge 10

4700 Næstved

CVR-nr. 35528644

## **Årsrapport for 2016/17**

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2018

---

Finn Hasselriis  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Dræberg Ejendomsselskab 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 14. november 2017

### **Direktion**

Rene Dræberg

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Dræberg Ejendomsselskab ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dræberg Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Dræberg Ejendomsselskab ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 væsentligt 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.

Brøndby, den 14. november 2017

**CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 29198535

Morten Rasmussen

**Registreret revisor**

mne12275

## Dræberg Ejendomsselskab ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Dræberg Ejendomsselskab ApS Menstrupvænge 10 4700 Næstved
CVR-nr.	35528644
Stiftelsesdato	5. august 2013
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Rene Dræberg
<b>Revisor</b>	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 udviser et resultat på kr. 384.229, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en balancesum på kr. 7.146.399, og en egenkapital på kr. 3.470.782.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Dræberg Ejendomsselskab ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder lejeintægt, direkte ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendommen er indregnet til et forrentningskrav på 8 %, hvilket svarer til de markeds-mæssige forrentningskrav i området.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016/17	2015/16
<b>Bruttoresultat</b>		<b>552.022</b>	<b>525.619</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		21.360	14.698
Finansielle omkostninger		-80.752	-132.891
<b>Resultat før skat</b>		<b>492.630</b>	<b>407.426</b>
Skat af årets resultat	1	-108.401	-89.652
<b>Årets resultat</b>		<b>384.229</b>	<b>317.774</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		384.229	317.774
<b>Resultatdisponering</b>		<b>384.229</b>	<b>317.774</b>

Dræberg Ejendomsselskab ApS

Balance pr. 30. september 2017

	Note	2017	2016
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>6.800.000</u>	<u>6.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.800.000</b></u>	<u><b>6.800.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>6.800.000</b></u>	<u><b>6.800.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		336.059	14.698
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.340</u>	<u>10.340</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>346.399</b></u>	<u><b>25.038</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>346.399</b></u>	<u><b>25.038</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>7.146.399</b></u>	<u><b>6.825.038</b></u>

Dræberg Ejendomsselskab ApS

Balance pr. 30. september 2017

	Note	2017	2016
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.390.782	3.006.553
<b>Egenkapital</b>	3, 4	<b>3.470.782</b>	<b>3.086.553</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.193.944	1.161.159
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.193.944</b>	<b>1.161.159</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.843.527	2.073.673
Sambeskatningsbidrag		75.616	34.593
Deposita		152.500	152.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.071.643</b>	<b>2.260.766</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		234.000	234.000
Gæld til banker		88.322	35.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	12.500
Sambeskatningsbidrag		34.593	0
Anden gæld		39.114	34.609
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>410.029</b>	<b>316.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.481.673</b>	<b>2.577.327</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.146.399</b>	<b>6.825.038</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	75.616	34.593
Regulering af udskudt skat	32.785	55.059
	<b>108.401</b>	<b>89.652</b>

## 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	6.800.000	6.800.000
Investeringsejendomme i alt	6.800.000	6.800.000

## 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af nom. 800 anparter á 100 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

Virksomhedskapital	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## 4. Egenkapital

	Primo	Forslag til resultatdisp.	Ultimo
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	2.688.779	384.229	3.073.008
	<b>2.768.779</b>	<b>384.229</b>	<b>3.153.008</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.077.527	234.000	976.900
Sambeskatningsbidrag	75.616	0	0
Huslejedepositum	152.500	0	152.500
	<b>2.305.643</b>	<b>234.000</b>	<b>1.129.400</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst, for de selskaber der indgår i sambeskatningen.

Den solidariske hæftelse omfatter desuden kildeskatter af udbytter, renter og royalties, som påhviler de sambeskattede selskaber.

**Noter**

**2016/17**

**2015/16**

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har stillet ulimiteret sikkerhed overfor søsterselskabet H. Dræberg Specialfabrik A/S. Sikkerhedsstillelsen udgør pr. 30. september 2017 t.kr. 3.027.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.308 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør i alt t.kr. 6.800. Udover nævnte sikkerhedsstillelse er der udstedt ejerpantebreve og skadesløsbrev på i alt t.kr. 5.500 til sikkerhed for långiver.

**8. Ejerskab**

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Futife A/S, Menstrupvænge 10, 4700 Næstved, CVR.nr. 20088443