

# Dræberg Ejendomsselskab ApS

Menstrupvænge 10  
4700 Næstved

CVR-nr. 35528644

## Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. februar 2020

---

Finn Hasselriis  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning .....  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang ..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger .....                                    | 6  |
| Ledelsesberetning .....   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                                  | 8  |
| Resultatopgørelse .....   | 11 |
| Balance .....   | 12 |
| Egenkapitalopgørelse .....                                      | 14 |
| Noter .....   | 15 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 21. november 2019

### **Direktion**

Rene Dræberg  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Dræberg Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dræberg Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2018/19, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Brøndby, den 21. november 2019

### **CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 29198535

Morten Rasmussen  
Registreret revisor  
mne12275

## **Dræberg Ejendomsselskab ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>  | Dræberg Ejendomsselskab ApS<br>Menstrupvænge 10<br>4700 Næstved                 |
| CVR-nr.              | 35528644  |
| Regnskabsår          | 1. oktober 2018 - 30. september 2019  |
| <b>Direktion</b>     | Rene Dræberg, Direktør  |
| <b>Revisor</b>       | CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Park Allé 350A, 2.<br>2605 Brøndby |
| CVR-nr.              | 29198535  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 udviser et resultat på kr. 375.651, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en balancesum på kr. 7.737.332, og en egenkapital på kr. 4.245.018.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Dræberg Ejendomsselskab ApS for 2018/19 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**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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 videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i postprisen.

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 8,25 %, hvilket svarer til de markeds-mæssige forrentningskrav i området.

### Tilgodehavender

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindeståender.

### 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 videregående salg.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **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 skatteaktiver 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.

### **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 for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2018/19        | 2017/18        |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>   |      | <b>527.309</b> | <b>568.756</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>527.309</b> | <b>568.756</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder |      | 23.329         | 19.639         |
| Finansielle omkostninger   |      | -69.051        | -77.386        |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>481.587</b> | <b>511.008</b> |
| Skat af årets resultat   | 1    | -105.936       | -112.423       |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>375.651</b> | <b>398.585</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>   |      |                |                |
| Overført resultat  |      | 375.651        | 398.585        |
| <b>Resultatdisponering</b>   |      | <b>375.651</b> | <b>398.585</b> |

Dræberg Ejendomsselskab ApS

Balance pr. 30. september 2019

|  | Note | 2019             | 2018             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme                        | 2    | 6.800.000        | 6.800.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>6.800.000</b> | <b>6.800.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>6.800.000</b> | <b>6.800.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 66.969           | 0                |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 864.666          | 1.038.134        |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 5.697            | 6.287            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>937.332</b>   | <b>1.044.421</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>937.332</b>   | <b>1.044.421</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>7.737.332</b> | <b>7.844.421</b> |

Dræberg Ejendomsselskab ApS

Balance pr. 30. september 2019

|  | Note | 2019             | 2018             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                                  |      | 4.165.019        | 3.789.367        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>4.245.019</b> | <b>3.869.367</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 1.245.613        | 1.219.779        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>1.245.613</b> | <b>1.219.779</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 1.363.523        | 1.606.489        |
| Sambeskatningsbidrag                               |      | 80.102           | 86.588           |
| Deposita   |      | 152.500          | 152.500          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3    | <b>1.596.125</b> | <b>1.845.577</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 245.000          | 238.000          |
| Gæld til banker                                    |      | 287.211          | 507.228          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 15.100           | 14.600           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 0                | 110.209          |
| Anden gæld   |      | 103.265          | 39.660           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>650.575</b>   | <b>909.697</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>2.246.700</b> | <b>2.755.275</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>7.737.332</b> | <b>7.844.421</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 4    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 5    |                  |                  |
| Ejerskab   | 6    |                  |                  |
| Antal ansatte                                      | 7    |                  |                  |

## Dræberg Ejendomsselskab ApS

### Egenkapitalopgørelsen

|   | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---|------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2018               | 80.000                 | 3.789.367            | 3.869.367        |
| Årets resultat                            | 0                      | 375.651              | 375.651          |
| <b>Egenkapital 30. september<br/>2019</b> | <b>80.000</b>          | <b>4.165.018</b>     | <b>4.245.018</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

|                                  | 2018/19        | 2017/18        |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b> |                |                |
| Skat af årets resultat           | 80.102         | 86.588         |
| Regulering af udskudt skat       | 25.834         | 25.835         |
|                                  | <u>105.936</u> | <u>112.423</u> |

**2. Investeringsejendomme**

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris primo                      | 6.800.000        | 6.800.000        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u>6.800.000</u> | <u>6.800.000</u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u>6.800.000</u> | <u>6.800.000</u> |

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 1.363.523             | 245.000                  | 496.900               |
| Sambeskatningsbidrag       | 80.102                | 0                        | 0                     |
| Huslejedepositum           | 152.500               | 0                        | 152.500               |
|                            | <u>1.596.125</u>      | <u>245.000</u>           | <u>649.400</u>        |

**4. 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.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har stillet ulimiteret sikkerhed overfor søsterselskabet H. Dræberg Specialfabrik A/S. Sikkerhedsstillelsen udgør pr. 30. september 2019 t.kr. 3.020.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.624 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør i alt t. kr. 6.800. Udover nævnte sikkerhedsstillelse er der udstedt ejerpantebreve og skadesløsebrev på i alt t.kr. 5.500 til sikkerhed for långiver.

**6. Ejerskab**

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

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

**7. Antal ansatte**

|          |          |
|----------|----------|
| 1        | 1        |
| <u>1</u> | <u>1</u> |