

Dræberg Ejendomsselskab ApS

Menstrupvænge 10
4700 Næstved

CVR-nr. 35528644

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. februar 2021

Rene Dræberg
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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 18. januar 2021

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 2019/20, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 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.

Dræberg Ejendomsselskab ApS

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 18. januar 2021

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Morten Rasmussen
Registreret revisor
mne12275

Dræberg Ejendomsselskab ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Dræberg Ejendomsselskab ApS Menstrupvænge 10 4700 Næstved
CVR-nr.	35528644
Regnskabsår	1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Rene Dræberg, Direktør
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby
CVR-nr.	29198535
Pengeinstitut	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 2019 - 30. september 2020 udviser et resultat på kr. 281.982, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en balancesum på kr. 8.126.252, og en egenkapital på kr. 4.527.001.

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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videralg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i postprisen.

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendommen er indregnet til et forrentningskrav på 8 %, 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste		591.246	527.309
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-200.000	0
Driftsresultat		391.246	527.309
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		19.358	23.329
Finansielle omkostninger		-49.077	-69.051
Resultat før skat		361.527	481.587
Skat af årets resultat	1	-79.545	-105.936
Årets resultat		281.982	375.651
Resultatdisponering			
Overført resultat		281.982	375.651
Resultatdisponering		281.982	375.651

Balance pr. 30. september 2020

	Note	2020	2019
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	7.125.000	6.800.000
Materielle anlægsaktiver		7.125.000	6.800.000
Anlægsaktiver		7.125.000	6.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	66.969
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		884.024	864.666
Andre tilgodehavender		13.194	0
Periodeafgrænsningsposter		4.456	5.697
Tilgodehavender		901.673	937.332
Likvide beholdninger		99.578	0
Omsætningsaktiver		1.001.252	937.332
Aktiver		8.126.252	7.737.332

Balance pr. 30. september 2020

	Note	2020	2019
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.447.001	4.165.019
Egenkapital		4.527.001	4.245.019
Hensættelser til udskudt skat		1.315.214	1.245.613
Hensatte forpligtelser		1.315.214	1.245.613
Gæld til realkreditinstitutter		1.124.591	1.363.523
Sambeskatningsbidrag		9.944	80.102
Deposita		152.500	152.500
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.287.035	1.596.125
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		245.000	245.000
Gæld til banker		0	287.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		671.900	15.100
Sambeskatningsbidrag		80.102	0
Anden gæld		0	103.265
Kortfristede gældsforpligtelser		997.002	650.575
Gældsforpligtelser		2.284.037	2.246.700
Passiver		8.126.252	7.737.332
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		
Antal ansatte	7		

Dræberg Ejendomsselskab ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	80.000	4.165.019	4.245.019
Årets resultat	0	281.982	281.982
Egenkapital 30. september 2020	80.000	4.447.001	4.527.001

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019/20	2018/19
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	9.944	80.102
Regulering af udskudt skat	69.601	25.834
	<u>79.545</u>	<u>105.936</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.800.000	6.800.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	525.000	0
Kostpris ultimo	<u>7.325.000</u>	<u>6.800.000</u>
Årets nedskrivninger	-200.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-200.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.125.000</u>	<u>6.800.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.124.591	245.000	288.000
Sambeskatningsbidrag	9.944	0	0
Huslejedepositum	152.500	0	152.500
	<u>1.287.035</u>	<u>245.000</u>	<u>440.500</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 2020 t.kr. 2.398.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.383 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør i alt t. kr. 7.125. 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

Noter

	2019/20	2018/19
7. Antal ansatte		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>