



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

DRK EJENDOMME APS
ÅSTRUPSKRÆNTEN 53, 8500 GREAA
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. maj 2023

Frederik Nielsen

CVR-NR. 36 44 32 27

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	DRK EJENDOMME ApS Åstrupskrænten 53 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 36 44 32 27 Stiftet: 21. november 2014 Kommune: Norddjurs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frederik Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Tronholmen 5 8960 Randers SØ

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for DRK EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Norrdjurs, den 2. maj 2023

Direktion:

Frederik Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i DRK EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DRK EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 2. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nørgaard Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40048

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af domicilejendom til kostpris mod tidligere indregning til dagsværdi. Praksisændring skyldes at ledelsen ønsker at have samme praksis på tværs af koncernen inkl. koncernregnskabspraksis i moderselskabet.

Med den nye praksis foretages der løbende afskrivninger på ejendommen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendommens afskrivningsgrundlag er korrigeret for tidligereårs værdireguleringer ført over resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstallene korrigeret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et underskud på -76 tkr. og selskabets balance pr. 31. egenkapital 2022 udviser en egenkapital på 9.510 tkr.

Der er ultimo året modtaget et koncerntilskud på 10.000 tkr. fra moderselskabet DerekTek Holding ApS.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		871.500	685.294
Af- og nedskrivninger.....		-559.110	-412.338
DRIFTSRESULTAT		312.390	272.956
Andre finansielle indtægter.....		0	2.721
Andre finansielle omkostninger.....	1	-437.970	-302.540
RESULTAT FØR SKAT		-125.580	-26.863
Skat af årets resultat.....	2	49.303	36.979
ÅRETS RESULTAT		-76.277	10.116
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-76.277	10.116
I ALT		-76.277	10.116

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		14.661.282	6.328.109
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		5.674.580	6.024.251
Materielle anlægsaktiver.....	3	20.335.862	12.352.360
ANLÆGSAKTIVER.....		20.335.862	12.352.360
Andre tilgodehavender.....		100	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		239.148	250.228
Tilgodehavender.....		239.248	250.228
Likvide beholdninger.....		1.847.758	6.884.875
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.087.006	7.135.103
AKTIVER.....		22.422.868	19.487.463
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		9.460.240	-463.483
EGENKAPITAL.....		9.510.240	-413.483
Hensættelse til udskudt skat.....		908.922	719.077
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		908.922	719.077
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.519.107	2.274.535
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.817.816	16.350.850
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	11.336.923	18.625.385
Gæld til realkreditinstitutter.....		234.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		394.720	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	400.000
Anden gæld.....		38.063	28.484
Kortfristede gældsforpligtelser.....		666.783	556.484
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.003.706	19.181.869
PASSIVER.....		22.422.868	19.487.463
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	415.493	465.493
Praksisændring.....		-878.976	-878.976
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	-463.483	-413.483
Forslag til resultatdisponering.....		-76.277	-76.277
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		10.000.000	10.000.000
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	9.460.240	9.510.240

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	317.194	262.750		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	120.776	39.790		
	437.970	302.540		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-239.148	-250.228		
Regulering af udskudt skat.....	189.845	213.249		
	-49.303	-36.979		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2022.....	6.924.437	6.993.422		
Tilgang.....	8.542.613	0		
Kostpris 31. december 2022.....	15.467.050	6.993.422		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	596.329	969.171		
Årets afskrivninger	209.439	349.671		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	805.768	1.318.842		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	14.661.282	5.674.580		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.753.107	234.000	3.622.000	2.394.535
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.817.816	0	0	16.750.850
	11.570.923	234.000	3.622.000	19.145.385
Eventualposter mv.				5
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DERKETEK HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
<p>Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut 31. december 2022 på 4.753 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 5.040 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en bogført værdi 31. december 2022 på 14.661 tkr.</p>			
Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DRK EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets domicilejendom var tidligere indregnet som investeringsejendom målt til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelse jf. årsregnskabslovens § 38. Praksis ændres, til at domicilejendom indregnes og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger jf. årsregnskabsloven § 36.

Årsagen til praksisændringen, er at det er ledelsen ønsker at have samme praksis på tværs af koncernen inkl. koncernregnskabspraksis i moderselskabet. Derudover er det ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, således at det vurderes bedre at opnå et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Sammenligningstal er tilpasset og korrigeret i henhold til praksisændringen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2021 er reduceret med 539 tkr. før skat og 420 tkr. efter skat, som følge af tilbageført værdireguleringer over resultatopgørelsen samt afskrivninger.
- Aktivsummen ultimo 2021 er reduceret med 1.127 tkr., som kan henføres til posten grunde og bygninger.
- Udskudt skat ultimo 2021 er reduceret med 247 tkr.
- Egenkapitalen ultimo 2021 er reduceret med 880 tkr. som følge af praksisændringen ultimo.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	40 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	20 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.