

# Drevs Ejendomme ApS

CVR-nr. 41 87 77 31

P C Skovgaards Vej 7  
4760 Vordingborg

**Årsrapport 2022/23**  
(regnskabsperiode 1. juli 2022 - 30. juni 2023)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. november 2023

---

Thomas Drevs Rasmussen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Drevs Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 15. oktober 2023

I direktionen:

---

Thomas Drevs Rasmussen

*Direktør*



# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i Drevs Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Drevs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 15. oktober 2023

**Andersen**

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 10 10 84 54

Martin Oluf Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne30250



# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Drevs Ejendomme ApS P C Skovgaards Vej 7 4760 Vordingborg
	CVR-nr.: 41 87 77 31
	Hjemsted: Vordingborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Thomas Drevs Rasmussen
<b>Revisor</b>	Andersen Statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsbryggen 14A 4800 Nykøbing F.



# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>207.765</b>	<b>220.964</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		88.098	0
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	1	-292.188	-150.728
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.675</b>	<b>70.236</b>
Skat af årets resultat	2	-5.250	-15.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.575</b>	<b>55.236</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-1.575	55.236
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-1.575</b>	<b>55.236</b>



## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	Note	2023	2022
Grunde og bygninger	3	7.401.000	4.875.296
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.401.000</b>	<b>4.875.296</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.700
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.000
Andre tilgodehavender		29.663	0
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>29.663</b>	<b>13.700</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.603</b>	<b>260.306</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>65.266</b>	<b>274.006</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.466.266</b>	<b>5.149.302</b>





## Balance pr. 30. juni

### Passiver

	Note	2023	2022
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		943.642	945.217
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>983.642</b>	<b>985.217</b>
Hensættelser til udskudt skat		69.731	67.751
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>69.731</b>	<b>67.751</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	2.016.857	2.092.223
Kreditinstitutter	4	1.079.511	1.115.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.096.368</b>	<b>3.207.898</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	4	94.700	71.700
Kreditinstitutter		1.089.977	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.957	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.799.882	674.551
Selskabsskat		0	15.000
Anden gæld		300.965	123.485
Periodeafgrænsningsposter		4.044	3.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.316.525</b>	<b>888.436</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.412.893</b>	<b>4.096.334</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.466.266</b>	<b>5.149.302</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni

	2023	2022
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	40.000	40.000
Kapitalforhøjelse	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	945.217	88.359
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	0	-540.178
Tilgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed mv.	0	1.341.800
Årets resultat	-1.575	55.236
Overført fra overkurs ved emission	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>943.642</b>	<b>945.217</b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>983.642</b>	<b>985.217</b>



## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	42.855	67.179
Øvrige finansielle omkostninger	249.333	83.549
	<b>292.188</b>	<b>150.728</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	15.000
Selskabsskat, tidl. år	3.270	0
Regulering af udskudt skat	1.980	0
	<b>5.250</b>	<b>15.000</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	4.562.332	4.562.332
Årets tilgang	2.437.606	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. juni	6.999.938	4.562.332
Værdiregulering 1. juli	312.964	312.964
Årets værdiregulering	88.098	0
Værdiregulering 30. juni	401.062	312.964
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>7.401.000</b>	<b>4.875.296</b>
Dagsværdi af investeringsejendomme	<b>7.401.000</b>	
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab.	<b>88.098</b>	



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30. juni 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.075.357	58.500	2.016.857	1.782.857
Kreditinstitutter	1.115.711	36.200	1.079.511	934.711
	<b><u>3.191.068</u></b>	<b><u>94.700</u></b>	<b><u>3.096.368</u></b>	<b><u>2.717.568</u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Byg og Design - Holistisk byggerådgivning ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 2.075, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 7.401.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Dog er sammenligningstallene ændret som følge af fundamentale fejl vedrørende udskudt skat og prioritetsgæld.

Den akkumulerede virkning af den fundamentale fejl udgør

	2022/23	2021/22
Påvirkning på årets resultat før skat	0 t.kr.	0 t.kr.
Påvirkning på årets skat af praksisændringen	0 t.kr.	0 t.kr.
Påvirkning på årets resultat efter skat	0 t.kr.	0 t.kr.
Påvirkning på balancesummen	0 t.kr.	-45 t.kr.
Påvirkning på egenkapitalen	0 t.kr.	-540 t.kr.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Vareforbrug

Ejendommens driftsomkostninger indeholder udgifter der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Ledelsen har fastsat afkastkravet på selskabets ejendomme til,

Beboelsesejendomme med central beliggenhed i Vordingborg 7,0%

Beboelsesejendomme med beliggenhed i Vordingborg 7,5%

Beboelsesejendomme med central beliggenhed i Strøby Egede 6,0%

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.



# 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.





# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Drevs Rasmussen

Direktør

Serienummer: 04a60fad-1cc1-4cbd-82ae-5abdbfe184ce

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-11-28 09:10:15 UTC



## Martin Oluf Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5c56036d-8d7b-49ad-848c-364ab510281c

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-11-28 09:36:29 UTC



## Thomas Drevs Rasmussen

Dirigent

Serienummer: 04a60fad-1cc1-4cbd-82ae-5abdbfe184ce

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-11-28 12:05:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 46M4H-LZ83W-OCYWN-SCBZM-04ONZ-NTVX4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**