



## Drewstrup ApS

Åhavevej 84  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 43080172

## Årsrapport 24.02.2022 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.06.2023

---

**Lasse Dam Skovhus Knudsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Drewstrup ApS

Åhavevej 84

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 43080172

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 24.02.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Lasse Dam Skovhus Knudsen, direktør

Jon Skovhus Knudsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24.02.2022 - 31.12.2022 for Drewstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 24.02.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 24.02.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29.06.2023

## Direktion

**Lasse Dam Skovhus Knudsen**  
direktør

**Jon Skovhus Knudsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Drewstrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Drewstrup ApS for regnskabsåret 24.02.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 29.06.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Peter Mølkjær**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24821

**Heidi Julitta Østergaard Jensen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34163

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er erhvervelse, udvikling og administration af fast ejendom.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i umiddelbar forlængelse af stiftelsen købt et antal udlejningsejendomme placeret centralt i Silkeborg. Det er selskabets første regnskabsår, og der indgår derfor ikke sammenligningstal.

Ejendommene er delvist finansieret via realkreditlån.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>932.682</b>
Af- og nedskrivninger		(202.916)
<b>Driftsresultat</b>		<b>729.766</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(262.571)
Andre finansielle omkostninger	1	(65.284)
<b>Resultat før skat</b>		<b>401.911</b>
Skat af årets resultat	2	(135.280)
<b>Årets resultat</b>		<b>266.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		266.631
<b>Resultatdisponering</b>		<b>266.631</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.
Grunde og bygninger		27.936.858
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>27.936.858</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.936.858</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.215
Andre tilgodehavender		64.676
<b>Tilgodehavender</b>		<b>69.891</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>555.094</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>624.985</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.561.843</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000
Overkurs ved emission		8.000.000
Overført overskud eller underskud		266.631
<b>Egenkapital</b>		<b>9.266.631</b>
Udskudt skat		49.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>49.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.131.407
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>18.131.407</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	124.078
Deposita		376.875
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.913
Gæld til tilknyttede virksomheder		407.900
Skyldige sambeskatningsbidrag		86.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.114.805</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.246.212</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.561.843</b>
Personaleforhold	5	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	1.000.000	8.000.000	0	9.000.000
Årets resultat	0	0	266.631	266.631
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.000.000</b>	<b>266.631</b>	<b>9.266.631</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	57.179
Valutakursreguleringer	7.911
Øvrige finansielle omkostninger	194
	<b>65.284</b>

## 2 Skat af årets resultat

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	86.280
Ændring af udskudt skat	49.000
	<b>135.280</b>

## 3 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Tilgange	28.139.774
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.139.774</b>
Årets afskrivninger	(202.916)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(202.916)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.936.858</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	124.078	18.131.407	17.726.862
	<b>124.078</b>	<b>18.131.407</b>	<b>17.726.862</b>

### Prioritetslån med fuldt ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er ud over de indregnede lån tinglyst indekslån på 1.626 t.kr til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager 1.626 t.kr pr. 31.12.2022

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skovhus Knudsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.937 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Manglende sammenlignelighed

Idet det er selskabets første regnskabsår, fremgår der ikke sammenligningstal.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes for den periode som huslejen vedrører.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder drift og vedligeholdelse af ejendommen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til banken og realkreditinstitutter.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	<b>40 år</b>

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.