

**Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S**

Nørhaven 2  
3630 Jægerspris  
CVR-nr. 55 96 77 17

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2017



Arne Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S.

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. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 23. oktober 2017

### Direktion

Arne Larsen

### Bestyrelse

Charlotte Raagaard Larsen

Michael Raagaard Larsen

Martin Raagaard Larsen

Arne Larsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Frederikssund, den 23. oktober 2017

### **Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S Nørhaven 2 3630 Jægerspris
	CVR-nr.: 55 96 77 17
	Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
	Stiftet: 21. juni 1977
	Hjemsted: Frederikssund
<b>Bestyrelse</b>	Charlotte Raagaard Larsen Michael Raagaard Larsen Martin Raagaard Larsen Arne Larsen
<b>Direktion</b>	Arne Larsen
<b>Revisor</b>	Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS Statsautoriserede Revisorer Torvet 6 3600 Frederikssund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er entreprenørvirksomhed, ejendomsbesiddelse, finansierings- og investeringsvirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 264.441, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.229.755.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendomme medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	20-50 år
-----------	----------

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### **Selskabsskat 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>889.056</b>	<b>271</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-190.843	-174
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>698.213</b>	<b>97</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		86.303	-23
Finansielle indtægter		354	0
Finansielle omkostninger	1	-442.698	-280
<b>Resultat før skat</b>		<b>342.172</b>	<b>-206</b>
Skat af årets resultat	2	-77.731	2
<b>Årets resultat</b>		<b>264.441</b>	<b>-204</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		86.303	-23
Overført resultat		178.138	-181
		<b>264.441</b>	<b>-204</b>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		19.391.038	14.983
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>19.391.038</b>	<b>14.983</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	2.087.637	2.001
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.087.637</b>	<b>2.001</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.478.675</b>	<b>16.984</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	173
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.199	9
Andre tilgodehavender		42.908	0
Udskudt skatteaktiv		24.811	0
Selskabsskat		1.958	50
<b>Tilgodehavender</b>		<b>78.876</b>	<b>232</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>435.418</b>	<b>192</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>514.294</b>	<b>424</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>21.992.969</b>	<b>17.408</b>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		542.637	456
Overført resultat		<u>7.187.118</u>	<u>7.009</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>8.229.755</b></u>	<u><b>7.965</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.154.073	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>10.220.706</u>	<u>9.092</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>13.374.779</b></u>	<u><b>9.092</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.718	167
Selskabsskat		102.542	0
Anden gæld		<u>266.175</u>	<u>184</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>388.435</b></u>	<u><b>351</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>13.763.214</b></u>	<u><b>9.443</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>21.992.969</b></u></u>	<u><u><b>17.408</b></u></u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	377.616	278
Andre finansielle omkostninger	65.082	2
	<u>442.698</u>	<u>280</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	102.542	-2
Regulering af skat	-24.811	0
	<u>77.731</u>	<u>-2</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2016		15.543.097
Tilgang i årets løb		4.599.298
Kostpris 30. juni 2017		<u>20.142.395</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		560.514
Årets afskrivninger		190.843
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		<u>751.357</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>		<u><u>19.391.038</u></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	t.kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2016	<u>1.545.000</u>	<u>1.545</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>1.545.000</u>	<u>1.545</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	456.334	479
Årets resultat	<u>86.303</u>	<u>-23</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>542.637</u>	<u>456</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>2.087.637</u></b>	<b><u>2.001</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Druedalsvejens Invest ApS	Frederikssund	100%	2.087.637	86.303

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	500.000	456.334	7.008.980	7.965.314
Årets resultat	0	86.303	178.138	264.441
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>542.637</b>	<b>7.187.118</b>	<b>8.229.755</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.154.073	0	3.264.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.091.459	10.220.706	0	8.000.000
	<b>9.091.459</b>	<b>13.374.779</b>	<b>0</b>	<b>11.264.000</b>

### 7 Eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger udover den tinglyste prioritetsgæld.