



## **Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S**

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

### Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2020

---

Arne Larsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 23. oktober 2020

### **Direktion**

Arne Larsen

### **Bestyrelse**

Charlotte Raagaard Larsen

Michael Raagaard Larsen

Martin Raagaard Larsen

Arne Larsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

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

Vi har opstillet årsrapporten for Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 23. oktober 2020

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S Nørhaven 2 3630 Jægerspris
	CVR-nr.: 55 96 77 17
	Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
	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

## **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 2019/20 udviser et overskud på kr. 59.566, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 8.440.380.

### **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 2019/20 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.

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**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag 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 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 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

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>957.631</b>	<b>983</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-223.656</u>	<u>-224</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>733.975</b>	<b>759</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		-36.489	24
Finansielle indtægter	2	1.712	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-550.862</u>	<u>-502</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>148.336</b>	<b>281</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-88.770</u>	<u>-108</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>59.566</u></b>	<b><u>173</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-36.489	24
Overført resultat		<u>96.055</u>	<u>149</u>
		<b><u>59.566</u></b>	<b><u>173</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		20.143.560	20.368
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>20.143.560</u>	<u>20.368</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	2.069.247	2.105
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>2.069.247</u>	<u>2.105</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>22.212.807</u>	<u>22.473</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.652	12
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.652</u>	<u>12</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>561.707</u>	<u>458</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>574.359</u>	<u>470</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>22.787.166</u>	<u>22.943</u>

## Balance 30. juni

	Note	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		530.464	567
Overført resultat		7.409.916	7.313
<b>Egenkapital</b>	7	<b>8.440.380</b>	<b>8.380</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.231.847	3.162
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.750.163	11.017
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>13.982.010</b>	<b>14.179</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.815	12
Selskabsskat		88.770	107
Anden gæld		27.391	20
Periodeafgrænsningsposter		700	9
Deposita		236.100	236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>364.776</b>	<b>384</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.346.786</b>	<b>14.563</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.787.166</b>	<b>22.943</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.712</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.712</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	426.994	441
Andre finansielle omkostninger	<u>123.868</u>	<u>61</u>
	<u><b>550.862</b></u>	<u><b>502</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	88.770	107
Regulering af skat	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u><b>88.770</b></u>	<u><b>108</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. juli 2019	21.564.577
Kostpris 30. juni 2020	21.564.577
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	1.197.361
Årets afskrivninger	223.656
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	1.421.017
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u><u>20.143.560</u></u></b>

### 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Kostpris 1. juli 2019	1.545.000	1.545
Kostpris 30. juni 2020	1.545.000	1.545
Værdireguleringer 1. juli 2019	560.736	536
Årets resultat	-36.489	24
Værdireguleringer 30. juni 2020	524.247	560
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u><u>2.069.247</u></u></b>	<b><u><u>2.105</u></u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Druedalsvejens Invest ApS	Frederikssund	100%	2.069.248	-36.489

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	500.000	566.953	7.313.861	8.380.814
Årets resultat	0	-36.489	96.055	59.566
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>530.464</b>	<b>7.409.916</b>	<b>8.440.380</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.161.861	3.231.847	0	3.231.847
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.016.557	10.750.163	0	8.000.000
	<b>14.178.418</b>	<b>13.982.010</b>	<b>0</b>	<b>11.231.847</b>

### 9 Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

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

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.320 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 6.819 tkr.