



Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S

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

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2023

Arne Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 15. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 15. december 2023

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28605

Selskabsoplysninger

Selskabet

Druedalsvejens Ejendomsinvest A/S
Nørhaven 2
3630 Jægerspris

CVR-nr.: 55 96 77 17

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 21. juni 1977

Hjemsted: Frederikssund

Bestyrelse

Charlotte Raagaard Larsen
Michael Raagaard Larsen
Martin Raagaard Larsen
Arne Larsen

Direktion

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 54.188, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 8.737.650.

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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til selskabets medarbejdere.

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.

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 og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, kapitalinteresser 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.

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter forudbetalt husleje.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		936.445	884
Personaleomkostninger	1	-89.900	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-236.346	-237
Resultat før finansielle poster		610.199	647
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		2.504	43
Finansielle indtægter	2	0	1
Finansielle omkostninger	3	-476.389	-487
Resultat før skat		136.314	204
Skat af årets resultat	4	-82.126	-88
Årets resultat		54.188	116
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.504	43
Overført resultat		51.684	73
		54.188	116

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	20.817.411	21.054
Materielle anlægsaktiver		20.817.411	21.054
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	2.084.104	2.082
Finansielle anlægsaktiver		2.084.104	2.082
Anlægsaktiver i alt		22.901.515	23.136
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.996	7
Tilgodehavender		9.996	7
Likvide beholdninger		445.788	518
Omsætningsaktiver i alt		455.784	525
Aktiver i alt		23.357.299	23.661

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		545.321	543
Overført resultat		7.692.329	7.640
Egenkapital		8.737.650	8.683
Gæld til realkreditinstitutter		3.241.345	3.238
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.914.714	11.338
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.156.059	14.576
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.139	53
Skyldigt sambeskatningsbidrag		82.126	88
Anden gæld		27.025	13
Periodeafgrænsningsposter		19.700	9
Deposita		240.600	239
Kortfristede gældsforpligtelser		463.590	402
Gældsforpligtelser i alt		14.619.649	14.978
Passiver i alt		23.357.299	23.661
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	542.817	7.640.645	8.683.462
Årets resultat	0	2.504	51.684	54.188
Egenkapital 30. juni 2023	500.000	545.321	7.692.329	8.737.650

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	<u>89.900</u>	<u>0</u>
	<u>89.900</u>	<u>0</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>0</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	438.429	448
Andre finansielle omkostninger	<u>37.960</u>	<u>39</u>
	<u>476.389</u>	<u>487</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>82.126</u>	<u>88</u>
	<u>82.126</u>	<u>88</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. juli 2022	22.941.950
Kostpris 30. juni 2023	22.941.950
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	1.888.193
Årets afskrivninger	236.346
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	2.124.539
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>20.817.411</u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli 2022	<u>1.545.000</u>	<u>1.545</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>1.545.000</u>	<u>1.545</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	536.600	494
Årets resultat	2.504	43
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>539.104</u>	<u>537</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>2.084.104</u>	<u>2.082</u>

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%	2.084.104	2.504

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.238.179	3.241.345	0	3.127.530
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.337.801	10.914.714	0	10.000.000
	14.575.980	14.156.059	0	13.127.530

8 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

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

9 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 2023 udgør 6595 tkr.

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.”

Arne Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73687a85-55da-4ce4-a9d7-2aa2c4644ea3

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-12-17 13:04:49 UTC



Arne Larsen

Direktør

Serienummer: 73687a85-55da-4ce4-a9d7-2aa2c4644ea3

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-12-17 13:04:49 UTC



Michael Raagaard Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c021932d-7075-4aa1-86e5-bb483288e194

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-12-18 08:11:41 UTC



Martin Raagaard Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0bfc40bd-6e38-4031-acdc-25d77a723d65

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-12-18 08:35:57 UTC



Charlotte Raagaard Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 88d9c182-ece8-4345-b398-4f72d4acc5c

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-12-19 06:04:15 UTC



Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 386b82a4-3d4e-4c4e-8dd6-0cd3975a8e9a

IP: 217.116.xxx.xxx

2023-12-19 06:23:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: T710L-LU50D-AAVML-24T05-0I4AH-0FEYF

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**

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.”

Arne Larsen

Dirigent

Serienummer: 73687a85-55da-4ce4-a9d7-2aa2c4644ea3

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-12-20 07:35:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: T710L-LU50D-AAVML-24T05-044AH-OFEYF

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>**