



Dræby Ejendomme ApS

Stationsvej 104, 5330 Munkebo

CVR-nr. 30 69 73 67

**Årsrapport for perioden
1. juli 2024 til 30. juni 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025

Palle Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Dræby Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Kerteminde, den 17. december 2025

Direktion

Palle Nielsen

 bakertilly

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Dræby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Dræby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

Odense, den 17. december 2025

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA
registreret revisor
mne3901

Martin Fruergaard Knudsen
statsautoriseret revisor
mne50621



Selskabsoplysninger

Selskabet Dræby Ejendomme ApS
Stationsvej 104
5330 Munkebo
CVR-nr.: 30 69 73 67
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Stiftet: 29. juni 2007
Hjemsted: Kerteminde

Direktion Palle Nielsen

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 194.268, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.048.647.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Bruttofortjeneste		672.898	927
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-152.708	-143
Resultat før finansielle poster		520.190	784
Finansielle indtægter		22	0
Finansielle omkostninger	2	-278.103	-274
Resultat før skat		242.109	510
Skat af årets resultat	3	-47.841	-108
Årets resultat		194.268	402
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		194.268	402
		194.268	402

Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	8.520.704	7.717
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	43.500	0
Materielle anlægsaktiver		8.564.204	7.717
Anlægsaktiver i alt		8.564.204	7.717
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.500	201
Tilgodehavender		55.500	201
Likvide beholdninger		250.737	2
Omsætningsaktiver i alt		306.237	203
Aktiver i alt		8.870.441	7.920

Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		1.923.647	1.729
Egenkapital		2.048.647	1.854
Hensættelse til udskudt skat		301.013	346
Hensatte forpligtelser i alt		301.013	346
Banker		1.869.022	1.869
Gæld til realkreditinstitutter		558.006	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		92.796	71
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.519.824	1.940
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	24.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.162.346	2.965
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		781.090	674
Anden gæld		25.121	133
Kortfristede gældsforpligtelser		4.000.957	3.780
Gældsforpligtelser i alt		6.520.781	5.720
Passiver i alt		8.870.441	7.920
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	125.000	1.729.379	1.854.379
Årets resultat	<u>0</u>	<u>194.268</u>	<u>194.268</u>
Egenkapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>1.923.647</u>	<u>2.048.647</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	90.500	85
Andre finansielle omkostninger	<u>187.603</u>	<u>189</u>
	<u>278.103</u>	<u>274</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.392	71
Årets udskudte skat	-44.955	37
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>22.404</u>	<u>0</u>
	<u>47.841</u>	<u>108</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. juli	8.773.108	0
Tilgang i årets løb	<u>953.791</u>	<u>45.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>9.726.899</u>	<u>45.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	1.054.987	0
Årets afskrivninger	<u>151.208</u>	<u>1.500</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>1.206.195</u>	<u>1.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>8.520.704</u>	<u>43.500</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banker	1.869.021	1.869.022	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	582.406	24.400	455.800
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>71.302</u>	<u>92.796</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.940.323</u>	<u>2.544.224</u>	<u>24.400</u>	<u>455.800</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dræby Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede forpligtelse er oplyst i moderselskabets regnskab.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.190 med pant i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne udgør t.kr. 8.655 pr. 30. juni 2025.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 582, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 2.036.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dræby Ejendomme ApS for 2024/25 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.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

Brugstid Restværdi

Bygninger 20-50 år 1.334 t.kr.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år 0 t.kr.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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