

# Drakenberghus A/S

Martsvej 6, 8210 Aarhus V  
CVR-nr. 14 78 26 99

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.11.18

Johnnie Thøgersen Veth  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Drakenberghus A/S  
Martsvej 6  
8210 Aarhus V  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 14 78 26 99  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Johnnie Thøgersen Veth

---

**Bestyrelse**

---

Mette Camilla Veth  
Rikke Christina Veth  
Johnnie Thøgersen Veth

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 for Drakenberghus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 29. november 2018

**Direktionen**

Johnnie Thøgersen Veth

**Bestyrelsen**

Mette Camilla Veth

Rikke Christina Veth

Johnnie Thøgersen Veth

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Drakenberghus A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Drakenberghus A/S for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. november 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32849

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning og handel med ejendomme, dels i eget regi og som deltager i andre virksomheder.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.17 - 30.06.18 udviser et resultat på DKK -1.135.086 mod DKK -873.534 for tiden 01.07.16 - 30.06.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.397.614.

Regnskabsåret 2017/18 er kendetegnet ved, at der ikke har været nogen huslejeindtægter på ejendommen i Brørup, eftersom ejendommen har været under istandsættelse. Der har til gengæld været yderligere omkostninger på ejendommen, som har belastet årets resultat. Derudover er regnskabsåret 2017/18 ligeledes kendetegnet ved en faldende indtægt for ejendomsadministration.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-244.653</b>	<b>474.844</b>
1	Personaleomkostninger	-771.054	-870.646
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-1.015.707</b>	<b>-395.802</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.810	-48.655
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.090.517</b>	<b>-444.457</b>
2	Finansielle omkostninger	-234.326	-193.235
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.324.843</b>	<b>-637.692</b>
	Skat af årets resultat	189.757	-235.842
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.135.086</b>	<b>-873.534</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-1.135.086	-873.534
	<b>I alt</b>	<b>-1.135.086</b>	<b>-873.534</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.18	30.06.17
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	7.009.826	5.531.196
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.009.826</b>	<b>5.531.196</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	27.000	27.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.036.826</b>	<b>5.558.196</b>
	Andre tilgodehavender	327.392	19.357
	Periodeafgrænsningsposter	0	42.171
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>327.392</b>	<b>61.528</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>113.370</b>	<b>484.518</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>440.762</b>	<b>546.046</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.477.588</b>	<b>6.104.242</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.18	30.06.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	672.775	0
	Overført resultat	224.839	34.925
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.397.614</b>	<b>534.925</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.102.090	2.205.205
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.102.090</b>	<b>2.205.205</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	91.663	87.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	50.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.575.803	2.894.613
	Anden gæld	260.418	331.999
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.977.884</b>	<b>3.364.112</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.079.974</b>	<b>5.569.317</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.477.588</b>	<b>6.104.242</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18			
Saldo pr. 01.07.17	500.000	0	34.925
Koncerntilskud	0	0	1.325.000
Opskrivninger i året	0	862.532	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-189.757	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.135.086
Saldo pr. 30.06.18	500.000	672.775	224.839

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	723.915	838.025
Andre omkostninger til social sikring	26.557	26.250
Andre personaleomkostninger	20.582	6.371
I alt	771.054	870.646
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	4

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	150.190	111.761
Renteomkostninger i øvrigt	84.136	81.474
I alt	234.326	193.235

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.07.17	7.073.242
Tilgang i året	690.907
Kostpris pr. 30.06.18	7.764.149
Opskrivninger i året	862.532
Opskrivninger pr. 30.06.18	862.532
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.17	-1.542.045
Afskrivninger i året	-74.810
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.18	-1.616.855
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	7.009.826
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.18	6.147.294

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.18	Gæld i alt 30.06.17
Gæld til realkreditinstitutter	91.663	1.735.400	2.193.753	2.292.705
I alt	91.663	1.735.400	2.193.753	2.292.705

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 11 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 6, i alt t.DKK 65.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 482 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.094.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.361 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.012.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 503, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 605.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50-90

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.