

# Drakenberghus A/S

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.01.21

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 01.07.19 - 30.06.20 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. 30.06.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 8. januar 2021

**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 01.07.19 - 30.06.20 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 8. januar 2021

### **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 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK -334.214 mod DKK -373.530 for tiden 01.07.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 693.665.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.410</b>	<b>21.252</b>
1	Personaleomkostninger	-30.081	-62.565
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-19.671</b>	<b>-41.313</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-85.037	-85.037
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-104.708</b>	<b>-126.350</b>
2	Finansielle omkostninger	-227.608	-245.282
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-332.316</b>	<b>-371.632</b>
	Skat af årets resultat	-1.898	-1.898
	<b>Årets resultat</b>	<b>-334.214</b>	<b>-373.530</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-334.214	-373.530
	<b>I alt</b>	<b>-334.214</b>	<b>-373.530</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	6.919.822	7.004.859
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.919.822</b>	<b>7.004.859</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>6.946.822</b>	<b>7.031.859</b>
	Andre tilgodehavender	1.272	276.272
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.272</b>	<b>276.272</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.740</b>	<b>6.416</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.012</b>	<b>282.688</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.953.834</b>	<b>7.314.547</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	659.320	666.047
	Overført resultat	-465.655	-140.066
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>693.665</b>	<b>1.025.981</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.779.849	2.943.450
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.779.849</b>	<b>2.943.450</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	162.000	157.384
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	862.405	205.484
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.000	50.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.262.977	2.830.189
	Anden gæld	122.938	102.059
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.480.320</b>	<b>3.345.116</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.260.169</b>	<b>6.288.566</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.953.834</b>	<b>7.314.547</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19			
Saldo pr. 01.07.18	500.000	672.774	224.839
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-8.625	8.625
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.898	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-373.530
Saldo pr. 30.06.19	500.000	666.047	-140.066
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20			
Saldo pr. 01.07.19	500.000	666.047	-140.066
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-8.625	8.625
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.898	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-334.214
Saldo pr. 30.06.20	500.000	659.320	-465.655

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	23.432	38.636
Andre omkostninger til social sikring	4.039	10.183
Andre personaleomkostninger	2.610	13.746
I alt	30.081	62.565
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	4

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	93.988	127.286
Renteomkostninger i øvrigt	132.435	101.167
Øvrige finansielle omkostninger	1.185	16.829
Øvrige finansielle omkostninger i alt	133.620	117.996
I alt	227.608	245.282

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.07.19	7.844.219
Kostpris pr. 30.06.20	7.844.219
Opskrivninger pr. 01.07.19	853.907
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-8.625
Opskrivninger pr. 30.06.20	845.282
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.19	-1.693.267
Afskrivninger i året	-76.412
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.20	-1.769.679
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	6.919.822
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.20	6.074.540

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.20	Gæld i alt 30.06.19
Gæld til realkreditinstitutter	162.000	2.232.000	2.941.849	3.100.834
I alt	162.000	2.232.000	2.941.849	3.100.834

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 6 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 2,6, i alt t.DKK 16.

### *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 2.311 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.257.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.369, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.663. Ejerpantebrevene ligger bl.a. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 1.133.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

## 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

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

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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".

### Andre finansielle poster

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

### 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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