

Draupner Properties Holding ApS

**Thor Langes Vej 9 B
5230 Odense M**

CVR-nummer 32275818

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. december 2018

Jens Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Draupner Properties Holding ApS
Thor Langes Vej 9 B
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 32275818
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Direktion

Jens Knudsen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Draupner Properties Holding 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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 13. december 2018

Direktionen:

Jens Knudsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Draupner Properties Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Draupner Properties Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense M, 13. december 2018

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investeringer i kapitalandele i selskaber samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	86.775	-47
1	Personaleomkostninger	-2.768	-152
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-60.133	-10
	Resultat før finansielle poster	23.875	-208
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	5.680
	Finansielle indtægter	36.448	65
	Finansielle omkostninger	-64.519	-14
	Resultat før skat	-4.196	5.523
	Skat af årets resultat	-13.948	0
	Årets resultat	-18.144	5.523
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	105.800	103
	Overført resultat	-123.944	5.420
	Resultatdisponering i alt	-18.144	5.523

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
2	Grunde og bygninger	7.121.677	4.638
	Materielle anlægsaktiver	7.121.677	4.638
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.000	20
	Finansielle anlægsaktiver	20.000	20
	Anlægsaktiver i alt	7.141.677	4.658
	Tilgodehavende skat	4.218	3
	Andre tilgodehavender	4.003	74
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1
	Tilgodehavender	8.221	79
	Andre værdipapirer og kapitalandele	740.186	762
	Værdipapirer og kapitalandele	740.186	762
	Likvide beholdninger	1.741.575	5.299
	Omsætningsaktiver i alt	2.489.981	6.140
	Aktiver i alt	9.631.658	10.797

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	6.868.832	6.993
	Foreslået udbytte	105.800	103
4	Egenkapital i alt	7.099.632	7.221
	Gæld til realkreditinstitutter	2.252.040	2.327
5	Langfristede gældsforpligtelser	2.252.040	2.327
	Gæld til realkreditinstitutter	77.000	81
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	183.092	75
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.376	15
	Anden gæld	2.518	1.078
	Kortfristede gældsforpligtelser	279.986	1.249
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.532.026	3.576
	Passiver i alt	9.631.658	10.797
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17			
	DKK	1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	2.600	150		
	Øvrige personaleomkostninger	168	2		
	Personaleomkostninger i alt	2.768	152		
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1		
2	Grunde og bygninger				
	Kostpris 1. oktober	4.647.361	0		
	Tilgang i årets løb	2.544.185	4.647		
	Kostpris 30. september	7.191.546	4.647		
	Af- og nedskrivninger 1. oktober	-9.736	0		
	Årets af- og nedskrivninger	-60.133	-10		
	Afskrivninger 30. september	-69.869	-10		
	Grunde og bygninger i alt	7.121.677	4.638		
3	Kapitalandele i associerede virksomheder				
	Kostpris 1. oktober	20.000	20		
	Kostpris 30. september	20.000	20		
	Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	20.000	20		
	Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:				
	<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
	OPBH ApS	Odense	20 %	TDKK 19.348	TDKK 5.441
4	Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
		hedskapi-	resultat	udbytte	
		tal			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	6.993	103	7.221
	Udbetalt udbytte	0	0	-103	-103
	Årets resultat	0	-124	106	-18
	Egenkapital ultimo	125	6.869	106	7.100

		2017/18	2016/17
Noter		DKK	1.000 DKK
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>1.988.000</u>	<u>2.066</u>
6	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.329, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 3.535. Til sikkerhed herfor er endvidere deponeret værdipapirer for TDKK 740 (dagsværdi pr. 30. september 2018).		
	Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 67, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 3.374.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Udlejede ejerlejligheder måles fremover til kostpris med fradrag af samlede af- og nedskrivninger under posten grunde og bygninger. Tidligere blev udlejede ejerlejligheder indregnet til dagsværdi under posten investerings-ejendomme. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2016/17.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat før og efter skat i regnskabsåret 2016/17 med TDKK 56. Balancesummen og egenkapitalen pr. 30. september 2017 formindskes med TDKK 56.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter bl.a. lejeindtægter fra boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Øvrig nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme (herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse o.l.), administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, der omfatter udlejede ejerlejligheder, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 % af kostpris

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter", medens realiserede og urealiserede kurstab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle omkostninger".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.