

**Drachmann Ejendomme ApS
Højsgårds Alle 27
2900 Hellerup**

CVR-nr: 19 98 60 04

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2013 - 30. juni 2014**

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/12 2014

Ole Drachmann
Dirigent

HE Revision
Registreret revisions-
anpartsselskab

Strandvej 43, 1.th.
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10
Fax 58 35 12 05

he@he-revision.dk
www.he-revision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Drachmann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22 / 12 2014

Direktion

Ole Drachmann

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Drachmann Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Drachmann Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 22 / 12 2014

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

Henrik Eriksen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Drachmann Ejendomme ApS
Højsgårds Alle 27
2900 Hellerup

E-mail: od@drark.dk

CVR-nr.: 19 98 60 04
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Ole Drachmann

Pengeinstitut Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

Revisor HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Strandvej 43, 1. th.
4220 Korsør

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Drachmann Ejendomme ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringssejendommene divideret med investeringssejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringssejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringssejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2013 - 30. JUNI 2014

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	219.997	222
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-467.026	0
DRIFTSRESULTAT	-247.029	222
Andre finansielle indtægter	24.577	2
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-12
Andre finansielle omkostninger	-319.088	-1.820
RESULTAT FØR SKAT	-541.540	-1.608
ÅRETS RESULTAT	-541.540	-1.608
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-490
Overført resultat	-541.540	-1.118
DISPONERET I ALT	-541.540	-1.608

BALANCE PR. 30. JUNI 2014
AKTIVER

	2014 kr.	2013 tkr.
2 Grunde og bygninger	7.441.173	7.908
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	7.441.173	7.908
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	-1
Finansielle anlægsaktiver	0	-1
ANLÆGSAKTIVER	7.441.173	7.907
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	109.112	239
Periodeafgrænsningsposter	0	2
Tilgodehavender	109.112	241
OMSÆTNINGSAKTIVER	109.112	241
AKTIVER	7.550.285	8.148

BALANCE PR. 30. JUNI 2014
PASSIVER

	2014 kr.	2013 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-560.837	-19
5 EGENKAPITAL	-435.837	106
Prioritetsgæld	3.694.062	3.708
Kreditinstitutter	341.739	349
Deposita	104.400	104
6 Langfristede gældsforpligtelser	4.140.201	4.161
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	59.033	65
Kreditinstitutter	3.467.162	3.476
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.200	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.539	52
Anden gæld	10.620	16
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	266.367	261
Kortfristede gældsforpligtelser	3.845.921	3.881
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.986.122	8.042
PASSIVER	7.550.285	8.148

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning og ejerskab af investeringsejendomme.		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	7.908.199	0
Kostpris 30. juni 2014	7.908.199	0
Årets af-/nedskrivninger	-467.026	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2014	-467.026	0
Materielle anlægsaktiver i alt	7.441.173	0
	2014 kr.	2013 tkr.
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	125.000	125
Afgang i årets løb	-125.000	0
Kostpris 30. juni 2014	0	125
Op- og nedskrivninger primo	-125.000	-125
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele	125.000	0
Op- og nedskrivninger 30. juni 2014	0	-125
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	0	0

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	0	104
Afgang i årets løb	0	-104
Kostpris 30. juni 2014	0	0
Op- og nedskrivninger primo	0	619
Af-/nedskrivninger, primo	0	-5
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele	0	-615
Op- og nedskrivninger 30. juni 2014	0	-1
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	0	-1

	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-19.297	-541.540	-560.837
	105.703	-541.540	-435.837

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.766.000	3.762.288	50.933	3.506.598
Kreditinstitutter	357.415	349.839	8.100	303.329
Deposita	104.400	104.400	0	0
	4.227.815	4.216.527	59.033	3.809.927

NOTER

2014	2013
kr.	tkr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev, kr. 500.000 i en af selskabets ejendomme, som i årsregnskabet er indregnet med kr. 2.165.267. Dertil har kreditforeningen og privat långiver pant for restgælden kr. 1.896.127. Yderligere er der i ejendommen lyst hæftelser for ejerforeningen på kr. 39.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev, kr. 500.000 i en af selskabets ejendomme, som i årsregnskabet er indregnet med kr. 2.425.906. Dertil har kreditforeningen pant for restgælden kr. 2.216.000. Yderligere er der i ejendommen lyst hæftelser for ejerforeningen på kr. 39.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev, kr. 3.400.000 i en af selskabets ejendomme, som i årsregnskabet er indregnet med kr. 2.850.000.