

# **DREWSEN HOLDING ApS**

Lærkevej 16  
4300 Holbæk

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**06/06/2017**

---

**Torben Drewsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** DREWSEN HOLDING ApS  
Lærkevej 16  
4300 Holbæk

CVR-nr: 26511550  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Spar Nord Bank

**Revisor** REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk  
DK Danmark  
CVR-nr: 19720705  
P-enhed: 1003950290

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for Drewsen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30/05/2017

## Direktion

Torben Drewsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Drewsen Holding ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Drewsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om regnskabet. Vi har udført vores udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standarder om udvidet gennemgang af regnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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 selskabet, 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.

## **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt straffeloven samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen**

Selskabets ledelse har i årets løb ikke foretaget korrektionsangivelse af konstateret momsdifferencer primo. Vi skal gøre opmærksom på at ledelsen kan drages til ansvar herfor.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Holbæk, 30/05/2017

registreret revisor HD-R

Martin Skovholm

REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB

CVR: 19720705

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste forretningsområde er investering i associerede virksomheder samt udlejningsejendomme og virksomhed forbundet hermed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

### Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under ” Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring”. Gæld opdeles i balancen nu som langfristet- og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

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 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 og 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter huslejebetalinger, indregnes i resultatopgørelsen i takt med betalinger jf. indgående lejekontrakter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter mv., avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



**Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger er omkostninger der direkte kan henføres til de enkelte udlejningsejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrende egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten ”Værdireguleringer”.

Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet afkastkrav.

Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via

overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Tilgodehavender**

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

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

### **Skyldig skat 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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.219.434</b>	<b>522.266</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.219.434</b>	<b>522.266</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	1	90.255	94.324
Andre finansielle indtægter .....		0	21
Andre finansielle omkostninger .....		-333.712	-573.072
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.975.977</b>	<b>43.539</b>
Skat af årets resultat .....	2	154.902	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.130.879</b>	<b>43.539</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.130.879	43.539
<b>I alt</b> .....		<b>2.130.879</b>	<b>43.539</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		7.940.000	7.940.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>7.940.000</b>	<b>7.940.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		218.587	228.332
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>218.587</b>	<b>228.332</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.158.587</b>	<b>8.168.332</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		17.180	10.000
Udskudte skatteaktiver .....		165.000	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>182.180</b>	<b>10.000</b>
Likvide beholdninger .....		0	107.168
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>182.180</b>	<b>117.168</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.340.767</b>	<b>8.285.500</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		836.570	-1.294.309
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>961.570</b>	<b>-1.169.309</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.501.932	7.760.713
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>5.501.932</b>	<b>7.760.713</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		895.900	312.000
Gæld til banker .....		177.568	178.812
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		459.659	487.451
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		344.138	715.833
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.877.265</b>	<b>1.694.096</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.379.197</b>	<b>9.454.809</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.340.767</b>	<b>8.285.500</b>

# Noter

## 1. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Resultatandel associerede virksomheder	90.255	94.324
	<u>90.255</u>	<u>94.324</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.098	0
Regulering af udskudt skat	-165.000	0
	<u>-154.902</u>	<u>0</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	10.148.492
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.148.492</u></b>
Akkumulerede opskrivninger primo	866.078
Årets opskrivning	0
<b>Akkumulerede opskrivninger ultimo</b>	<b><u>866.078</u></b>
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo	3.074.570
Årets af- og nedskrivninger	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0
<b>Akkumulerede afskrivninger ultimo</b>	<b><u>3.074.570</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.940.000</u></b>

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	414.177
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>414.177</b>
Op- og nedskrivninger primo	-185.845
Årets resultater	90.255
Udloddet udbytte	-100.000
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-195.590</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>218.587</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Drewsens VVS ApS, Holbæk	50%	437.174	180.510

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede prioritetsgæld forfalder ca. t.kr. 3.594 efter mere end 5 år.

Af den langfristede bankgæld forfalder ca. t.kr. 321 efter mere end 5 år.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 1.708, er der givet pant i ejendommen Rebslagervej 6, 4300 Holbæk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 2.995.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 699, er der givet pant i ejendommen Udbyvej 17 A-D, 4300 Holbæk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.250.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 1.798, er der givet pant i ejendommen Labæk 19, 4300 Holbæk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.995.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 688, er der givet pant i ejendommen Tåstrup Møllevej 9, 4300 Holbæk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.200.

Til sikkerhed for gæld til Dragsholm Sparekasse er deponeret ejerpantebreve i følgende ejendomme:

	Ejerpante- brev	Bogført værdi
Rebslagervej 6, 4300 Holbæk .....	2.500.000	2.995.000
Tåstrup Møllevej 9, 4300 Holbæk .....	500.000	1.200.000
Udbyvej 17, 4300 Holbæk .....	900.000	1.250.000
Labæk 19, 4300 Holbæk .....	1.000.000	1.995.000
Udbyvej 17 A, 4300 Holbæk .....	240.000	500.000