

Ejendomsselskabet Drewsensvej ApS

**Julsøvej 282
8600 Silkeborg**

CVR-nummer 27 44 02 15

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2016



Jesper Brouw Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Drewnsensvej ApS
Julsøvej 282
8600 Silkeborg

Telefon:	+45 86 84 59 41
E-mail:	JBP@jp-Invest.dk
Hjemstedskommune:	Silkeborg
CVR-nummer:	27 44 02 15
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Jesper Brouw Pedersen

Tilknyttede virksomheder

Svejbæklund Holding ApS, moderselskab
Ejendomsselskab H.C. Ørstedvej 33 ApS
Ejendomsselskab Vesterbrogade ApS
JBP Ejendomsaktieselskab

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Kontaktpersoner:

Peter Damgaard
Birgitte Friis

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Drewsensvej 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 17. maj 2016

Direktionen:



Jesper Brouw Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Drewnsensvej ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Drewnsensvej ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 17. maj 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30


Peter Damgaard
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v.

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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	3.108.889	2.617
	Personaleomkostninger	-908.810	-925
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	212.489	1.011
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-24.474	-24
	Resultat før finansielle poster	2.388.094	2.679
1	Finansielle indtægter	10.748	23
2	Finansielle omkostninger	-1.029.275	-1.079
	Resultat før skat	1.369.567	1.623
3	Skat af årets resultat	-318.131	-362
	Årets resultat	1.051.436	1.261
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	1.051.436	1.261
	Resultatdisponering i alt	1.051.436	1.261

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	62.475.000	61.925
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.710	61
	Materielle anlægsaktiver	62.511.710	61.986
	Anlægsaktiver i alt	62.511.710	61.986
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.329	39
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	12
	Andre tilgodehavender	77.246	134
	Periodeafgrænsningsposter	0	11
	Tilgodehavender	101.575	196
	Andre værdipapirer og kapitalandele	157.366	0
	Værdipapirer og kapitalandele	157.366	0
	Likvide beholdninger	434.447	953
	Omsætningsaktiver i alt	693.388	1.149
	Aktiver i alt	63.205.098	63.135

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	4.914.193	3.863
4	Egenkapital i alt	5.039.193	3.988
	Hensættelser til udskudt skat	2.396.586	2.321
5	Hensatte forpligtelser	2.396.586	2.321
	Gæld til realkreditinstitutter	42.724.839	42.715
	Deposita og forudbetalt husleje	934.420	851
6	Langfristede gældsforpligtelser	43.659.259	43.567
	Gæld til realkreditinstitutter	167.542	172
	Kreditinstitutter	5.169	1
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	144.471	177
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.454.390	12.701
7	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	250.934	0
	Anden gæld	87.555	209
	Kortfristede gældsforpligtelser	12.110.060	13.260
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	58.165.905	59.147
	Passiver i alt	63.205.098	63.135
8	Hovedaktivitet		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	10.748	23	
Finansielle indtægter i alt	10.748	23	
2 Finansielle omkostninger			
Renter tilknyttede virksomheder	485.538	422	
Andre finansielle omkostninger	543.737	657	
Finansielle omkostninger i alt	1.029.275	1.079	
3 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	242.215	-12	
Regulering af udskudt skat	82.048	411	
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-6.132	-37	
Skat af årets resultat i alt	318.131	362	
4 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	125	3.863	3.988
Årets resultat	0	1.051	1.051
Egenkapital ultimo	125	4.914	5.039
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
5 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	2.396.586	2.321	
Hensatte forpligtelser i alt	2.396.586	2.321	
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	39.621.864	40.467	

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
7 Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
Selskabsskat, primo	-12.434	112
Skat af årets resultat	250.934	-12
Afregnet med tilknyttede virksomheder	12.434	-112
Overført til omsætningsaktiver	0	12
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder i alt	250.934	0

8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udleje og sælge fast ejendom, herunder udlejningsejendomme, at drive dermed beslægtet virksomhed samt at drive handels- og investeringsvirksomhed i øvrigt.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor Sparekassen Kronjylland afgivet selvskyldnerkaution for koncernforbundne selskaber.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Svejbjæklund Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst pantebreve i investeringsejendomme med nom. DKK 43.121.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. DKK 5.600.000.

Investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 62.475.000.

Opbevaringsdepot, nr. 3012519354, er pantsat overfor Danske Bank, DKK 0.

Til sikkerhed for Svejbæklund Holding ApS's mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der pantsat indestående på sikringskonto 0007910827, DKK 414.442.