


DREWSSENSVEJ 52 ApS

Ewaldsvej 41
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31 08 86 90

Årsrapport for regnskabsåret 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25/5 2017


Preben Jul Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3-5
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for DREWSENSVEJ 52 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. maj 2017

Direktion



Preben Jøll Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DREWSSENSVEJ 52 ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DREWSSENSVEJ 52 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på noten i regnskabet vedrørende "Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling". Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen. Usikkerheden kan være i positiv og negativ retning. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets ejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Silkeborg, den 15. maj 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95



Rainer Nielsen

registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

DREWSENSVEJ 52 ApS
Ewaldsvej 41
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31 08 86 90
Stiftet: 10. december 2007
Hjemstedskommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Preben Jul Larsen

Revisor

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Vestergade 13
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at drive udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

Note	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
	256.082	405.900
	BRUTTOFORTJENESTE	
1	Personaleomkostninger	-234.450
	INDTJENINGSBIDRAG	171.450
	Dagsværdiregulering af gæld	60.844
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	232.294
2	Finansielle omkostninger	-182.633
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	49.662
	Skat af årets resultat	6.999
	ÅRETS RESULTAT	56.661
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	56.661
	Disponeret i alt	56.661

Balance

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
3 Investeringsejendomme	<u>5.450.000</u>	<u>5.450.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>5.450.000</u>	<u>5.450.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.450.000</u>	<u>5.450.000</u>
Likvide beholdninger	<u>43.170</u>	<u>83.109</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>43.170</u>	<u>83.109</u>
AKTIVER	<u><u>5.493.170</u></u>	<u><u>5.533.109</u></u>

Balance

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>873.147</u>	<u>839.833</u>
4 EGENKAPITAL	<u>998.147</u>	<u>964.833</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>284.975</u>	<u>275.572</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>284.975</u>	<u>275.572</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.396.082	3.441.120
6 Deposita	<u>83.925</u>	<u>83.925</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.480.007</u>	<u>3.525.045</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	48.149	47.508
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.891	57.080
Gæld til tilknyttede virksomheder	608.738	629.164
Anden gæld	<u>17.263</u>	<u>28.907</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>730.041</u>	<u>767.660</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>4.210.048</u>	<u>4.292.704</u>
PASSIVER	<u>5.493.170</u>	<u>5.533.109</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		

Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	34.861	229.070
Andre udgifter til social sikring	1.126	3.465
Øvrige personaleomkostninger	1.408	1.916
	<u>37.395</u>	<u>234.450</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.379	12.337
Andre finansielle omkostninger	163.591	170.296
	<u>175.970</u>	<u>182.633</u>
3 Investeringsejendomme		
<i>Kostpris, primo</i>	<u>4.383.507</u>	<u>4.383.507</u>
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>4.383.507</u>	<u>4.383.507</u>
Værdiregulering primo	-1.066.493	-1.066.493
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>-1.066.493</u>	<u>-1.066.493</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>5.450.000</u>	<u>5.450.000</u>
<i>Investeringejendomme består af én udlejningsejendom beliggende i Silkeborg centrum, som blev anskaffet i 2008. Ejendommen er fuldt udlejet.</i>		
<i>Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat til 6%. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.</i>		
<i>Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2015.</i>		
4 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat	839.833	783.173
Overført årets resultat	33.314	56.661
	<u>873.147</u>	<u>839.833</u>

Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	3.140.531	3.269.430
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	255.551	171.690
<i>Langfristet del</i>	<u>3.396.082</u>	<u>3.441.120</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	48.149	47.508
	<u>3.444.231</u>	<u>3.488.628</u>
6 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	83.925	83.925
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	<u>83.925</u>	<u>83.925</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>83.925</u>	<u>83.925</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.538.825, er der givet pant i investeringejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 5.450.000.		
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		
9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 6%.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene i 2015.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat med kr. 91.710. Balancesummen reduceres med kr. 91.710, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med kr. 91.710.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med 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 en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.