addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Dreist Ejendomme A/S

Bag Haverne 32 - 50

4600 Køge

(CVR-nr. 31 28 38 76)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11 / 4 2016

Svend-Aage Dreist Hansen
Dirigent

Galoche Allé 6 4600 Køge T: 56 64 05 00 F: 56 64 05 25 E: post@addere.dk W: addere.dk CVR: 34 58 99 92

Uafhængigt medlem af DFK International

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	**2**
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	**3**
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	**4**
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	**5**
Resultatopgørelse	**8**
Balance	**9**
Noter	**11**

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dreist Ejendomme A/S Bag Haverne 32 - 50 4600 Køge	
	CVR-nr.:	31 28 38 76
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2015
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.	
Bestyrelse	Leif Staun Svend-Aage Dreist Hansen Michael Jacobsen	
Direktion	Svend-Aage Dreist Hansen	
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Dreist Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. marts 2016

Direktion

Svend-Aage Dreist Hansen

Bestyrelse

Leif Staun

Svend-Aage Dreist Hansen

Michael Jacobsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Dreist Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Dreist Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 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, om 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 relevante 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 10. marts 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Dreist Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejeres bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Finansielle forpligtelser vedrørene investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Bruttofortjeneste	**1.621.654**	**1.731.131**
	Andre finansielle omkostninger	-826.911	-754.506
	Resultat før skat	**794.743**	**976.625**
2	Skat af årets resultat	-175.309	-214.858
	ÅRETS RESULTAT	**619.434**	**761.767**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	619.434	761.767
	Anvendelse i alt	**619.434**	**761.767**

Balance pr. 31. december

AKTIVER

Note		2015 kr.	2014 kr.
3	Investeringsejendomme	28.511.345	28.511.345
	Materielle anlægsaktiver i alt	**28.511.345**	**28.511.345**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**28.511.345**	**28.511.345**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.657	0
	Andre tilgodehavender	0	5.913
	Periodeafgrænsningsposter	12.838	0
	Tilgodehavender i alt	**43.495**	**5.913**
	Likvide beholdninger	**235.332**	**242.435**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**278.827**	**248.348**
	AKTIVER I ALT	**28.790.172**	**28.759.693**

Balance pr. 31. december

PASSIVER

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.076.614	305.492
4	**EGENKAPITAL I ALT**	**1.576.614**	**805.492**
2	Udskudt skat	268.000	49.907
	HENSÆTTELSER I ALT	**268.000**	**49.907**
5	Ansvarlig lånekapital	1.700.000	1.700.000
	Gæld til realkreditinstitutter	13.844.302	13.800.000
6	**Langfristet gæld i alt**	**15.544.302**	**15.500.000**
	Kreditinstitutter m.v.	9.769.314	10.610.583
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	111.157	100.879
	Anden gæld	1.520.785	1.692.832
	Kortfristet gæld i alt	**11.401.256**	**12.404.294**
	GÆLD I ALT	**26.945.558**	**27.904.294**
	PASSIVER I ALT	**28.790.172**	**28.759.693**

7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note		2015 kr.	2014 kr.

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

2 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	175.309	214.858
	175.309	**214.858**

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model. Investeringsejendomme er indregnet til et afkast på ca. 5,6 %.

4 Egenkapital

Selskabskapital

Selskabskapital	500.000	500.000
	500.000	**500.000**

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier á kr. 500.

Overført resultat

Saldo primo	305.492	561.974
Regulering renteswap til dagsværdi	151.688	-1.018.249
Årets resultat	619.434	761.767
	1.076.614	**305.492**
Egenkapital ultimo	**1.576.614**	**805.492**

Note		2015 kr.	2014 kr.

5 Ansvarlig lånekapital

Selskabet har optaget ansvarlig lånekapital kr. 1,7 mio., som forrentes med 4 %. Den ansvarlige lånekapital træder tilbage i forhold til selskabets kreditorer. Den ansvarlige lånekapital kan konverteres til selskabskapital.

6 Langfristet gæld

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	13.649.361	11.536.828

7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	13.879.000
Bogført værdi af ejendom	28.511.345

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	5.000.000
Bogført værdi af ejendom	28.511.345