

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2016

Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS

Torvegade 5
8850 Bjerringbro

CVR nr. 31628849

Indsender:

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37135119
Storegade 25
8850 Bjerringbro

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 23 / 5 2017

Dirigent
Steffen Drejer



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS
Torvegade 5
8850 Bjerringbro

Telefon: 8668 4155
Fax: 8668 4125
E-mail: steffen.drejer@meny.dk

CVR-nr.: 31628849
Stiftelsesdato: 1. januar 2008
Hjemsted: Viborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Steffen Drejer

Revisor

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37135119
Storegade 25
8850 Bjerringbro

Kontaktperson: Jens Jørgen Johnsen, Registreret revisor

Bankforbindelse

Sparekassen Kronjylland
Torvegade 2
8850 Bjerringbro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 23 / 5 2017

Direktion:

Steffen Drejer



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 til at danne grundlag for vores konklusion.

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 for 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.

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 brugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kommunikerer vi 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.

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 væsentlig 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.

Bjerringbro, den 23/5 2017

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37135119



Britta Damgaard
Registreret revisor



Jørgen H. Hvass
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af butiksejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold er på samme niveau i forhold til sidste år.

Ledelsen anser årets resultat 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 for Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Jf. årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste. I bruttofortjenesten indgår lejeindtægter og driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Lejeindtægter m.v. indregnes i resultatopgørelsen excl. moms.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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 eventuelle posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og scrapværdier:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	40 år	7.085.070 kr.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige/tilgodehavende selskabsskat fremgår af årsrapporten for Drejer Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Renteswap til finansiel sikring er indregnet under prioritetsgæld og måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	927.401	1.157.681
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-511.255</u>	<u>-511.255</u>
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	<u>-511.255</u>	<u>-511.255</u>
Finansiering		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	82.952	89.983
Andre finansielle indtægter	5.842	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-444.790</u>	<u>-484.073</u>
Ordinært resultat før skat	<u>60.150</u>	<u>252.336</u>
Skat af årets resultat	<u>-46.520</u>	<u>-25.577</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>13.630</u>	<u>226.759</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>13.630</u>	<u>226.759</u>
Disponeret i alt	<u>13.630</u>	<u>226.759</u>

Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
A K T I V E R		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	13.154.149	13.665.404
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.154.149</u>	<u>13.665.404</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.154.149</u>	<u>13.665.404</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.741.986	1.889.660
Tilgodehavender i alt	<u>1.741.986</u>	<u>1.889.660</u>
Likvide beholdninger	180.725	30.928
Likvide beholdninger i alt	<u>180.725</u>	<u>30.928</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.922.711</u>	<u>1.920.588</u>
A K T I V E R I A L T	<u>15.076.860</u>	<u>15.585.992</u>

Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
P A S S I V E R		
1. EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.625.072	5.455.316
Egenkapital i alt	5.750.072	5.580.316
 HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	1.422.000	1.460.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.422.000	1.460.000
 GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.899.531	6.859.921
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.899.531	6.859.921
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	435.438	857.965
Modtagne forudbetalinger	108.000	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.258.898	379.156
Selskabsskat	84.520	166.577
Anden gæld	100.401	148.057
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.005.257	1.685.755
 Gældsforpligtelser i alt	 7.904.788	 8.545.676
 P A S S I V E R I A L T	 15.076.860	 15.585.992

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
1. EGENKAPITAL			
Saldo, primo	125.000	5.455.316	5.580.316
Værdiregulering rentesikringsinstrumenter	0	156.127	156.127
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	13.629	13.629
Bogført værdi, ultimo	125.000	5.625.072	5.750.072

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gældsforpligtelse henstår efter 5 år kr. 3.929.762.

Selskabet har med Nykredit indgået en renteswapaftale på aktuel hovedstol kr. 3.551.210 med udløb den 30/12 2018. Rentesats på swapaftalen der betales er 4,10% (fast). Rentesats der modtages er Cibor 3 måneder (variabelt).

Den indgåede renteswap har til formål at reducere risikoen ved fremtidige rentestigninger på selskabets variabelt forrentede lån.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Kronjylland er der afgivet følgende sikkerheder:

Samlet sikkerhedsstillelse kr. 2.500.000.

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 13.154.149.

Derudover er på ejendommen tinglyst selskabets prioritetsgæld.

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Selskabet hæfter i henhold til selskabslovens regler herom for indkomstskatter m.v.