

ÅRSRAPPORT 2015

Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS

Torvegade 5
8850 Bjerringbro

CVR nr. 31628849

Indsender:

Revisionsfirmaet HVASS A/S
Godkendt Revisionselskab
Storegade 25
8850 Bjerringbro

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 28/4 2016

Dirigent
Steffen Drejer



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

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 HVASS A/S
Godkendt Revisionselskab
Storegade 25
8850 Bjerringbro

Kontaktperson: Jens Jørgen Johnsen, Registreret revisor

Bankforbindelse

Sparekassen Kronjylland
Torvegade 2
8850 Bjerringbro

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af butiksejendom

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 28/4 2016

Direktion:


Steffen Drejer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, egenkapitalopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 for 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 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 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Bjerringbro, den 28/12 2016

Revisionsfirmaet HVASS A/S

Godkendt Revisionselskab

CVR: 14038779


Jørgen H. Hvass

Registreret revisor, FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold er på et lidt lavere niveau i forhold til sidste år.

Der forventes et forbedret resultat de kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Drejer Ejendomme, Bjerringbro ApS for 2015 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 salgsomkostninger 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 nominel 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 gælds metode 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 nominel 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	2015	2014
Bruttofortjeneste	1.157.681	1.202.049
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-511.255	-514.171
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	-511.255	-514.171
Finansiering		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	89.983	86.209
Andre finansielle indtægter	0	11.516
Øvrige finansielle omkostninger	-484.073	-487.615
Ordinært resultat før skat	252.336	297.988
Skat af årets resultat	-25.577	9.920
ÅRETS RESULTAT	226.759	307.908
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	226.759	307.908
Disponeret i alt	226.759	307.908

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
A K T I V E R		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>13.665.404</u>	<u>14.176.659</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.665.404</u>	<u>14.176.659</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.665.404</u>	<u>14.176.659</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.889.660</u>	<u>1.813.992</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.889.660</u>	<u>1.813.992</u>
Likvide beholdninger	<u>30.928</u>	<u>93.228</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>30.928</u>	<u>93.228</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.920.588</u>	<u>1.907.220</u>
A K T I V E R I A L T	<u>15.585.992</u>	<u>16.083.879</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
PASSIVER		
1. EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.455.316	4.957.015
Egenkapital i alt	5.580.316	5.082.015
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	1.460.000	1.601.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.460.000	1.601.000
GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.859.921	7.966.373
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.859.921	7.966.373
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	857.965	854.926
Kreditinstitutter i øvrigt	0	738
Modtagne forudbetalinger	108.000	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	379.156	175.898
Selskabsskat	166.577	107.080
Anden gæld	148.057	161.849
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.685.755	1.434.491
Gældsforpligtelser i alt	8.545.676	9.400.864
PASSIVER IALT	15.585.992	16.083.879
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualposter		

Noter

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
1. Egenkapital			
Saldo, primo	125.000	5.228.557	5.082.014
Værdiregulering rentesikringsinstrumenter	0	271.543	271.543
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	226.759	226.759
Bogført værdi, ultimo	125.000	5.726.859	5.580.316

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gældsforpligtelse henstår efter 5 år kr. 2.518.257.

Selskabet har med Nykredit indgået to renteswapaftaler på aktuel hovedstol kr. 8.038.549 med udløb den 30/12 2018 og 30/9 2021. Rentesats på swapaftaler der betales er 4,51% og 4,10% (fast). Rentesats der modtages er Eubor 6 måneder og 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. 13.665.404.

Derudover er på ejendommen tinglyst selskabets prioritetsgæld.

4. Eventualposter

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