

DREJER & MADSEN
EJENDOMME ApS

Vestre Boulevard 3
9600 Aars

CVR-nr. 35 82 91 48

Årsrapport for 2017
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. april 2018

Ole Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for DREJER & MADSEN EJENDOMME 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 4. april 2018

Direktion

Ole Madsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i DREJER & MADSEN EJENDOMME ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DREJER & MADSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Løgstør, den 4. april 2018

Danrevi Løgstør
Godkendt revisionsinteressentskab
CVR-nr. 10 01 96 99

Tom Cortsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40065

Selskabsoplysninger

Selskabet

DREJER & MADSEN EJENDOMME ApS
Vestre Boulevard 3
9600 Aars

E-mail: aars@garant.nu

CVR-nr.: 35 82 91 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Vesthimmerland

Direktion

Ole Madsen, direktør

Revisor

Danrevi Løgstør
Godkendt revisionsinteressentskab
Østerbrogade 19
9670 Løgstør

Pengeinstitut

Jutlander Bank
Markedsvej 5-7
9600 Aars

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering, herunder investering i fast ejendom, udleje af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Atkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af atkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 3.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår ændret vurderingsprincip for værdiansættelse af Grunde og bygninger. Værdiansættelsen af grunde og bygninger sker nu til dagsværdi. For yderligere information se beskrivelsen herom i anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 590.383, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.861.009.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DREJER & MADSEN EJENDOMME ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret vurderingsprincip for værdiansættelse af grunde og bygninger. For at sikre et mere retvisende billede har selskabet ændret indregningsprincip fra kostpris til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

For 2017 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen primo er forøget med tkr. 416. Udskudt skat primo er forøget med tkr. 117.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,75 % - 7,25 %.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		847.355	848.811
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>350.000</u>	<u>358.362</u>
Resultat før finansielle poster		1.197.355	1.207.173
Finansielle indtægter		3.400	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-443.853</u>	<u>-301.038</u>
Resultat før skat		756.902	906.135
Skat af årets resultat	2	<u>-166.519</u>	<u>-199.251</u>
Årets resultat		<u>590.383</u>	<u>706.884</u>
Overført resultat		<u>590.383</u>	<u>706.884</u>
		<u>590.383</u>	<u>706.884</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>12.050.000</u>	<u>11.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.050.000</u>	<u>11.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.050.000</u>	<u>11.700.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>221.850</u>	<u>123.475</u>
Tilgodehavender		<u>221.850</u>	<u>123.475</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>221.850</u>	<u>123.475</u>
Aktiver i alt		<u>12.271.850</u>	<u>11.823.475</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>3.781.009</u>	<u>3.190.626</u>
Egenkapital	4	<u>3.861.009</u>	<u>3.270.626</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>385.770</u>	<u>219.251</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>385.770</u>	<u>219.251</u>
Banker		407.768	2.335.136
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.914.923</u>	<u>5.308.344</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>7.322.691</u>	<u>7.643.480</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	564.505	479.239
Banker		10.373	83.377
Anden gæld		<u>127.502</u>	<u>127.502</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>702.380</u>	<u>690.118</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.025.071</u>	<u>8.333.598</u>
Passiver i alt		<u>12.271.850</u>	<u>11.823.475</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	428.916	301.038
Kursreguleringer omkostninger	<u>14.937</u>	<u>0</u>
	<u>443.853</u>	<u>301.038</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>166.519</u>	<u>199.251</u>
	<u>166.519</u>	<u>199.251</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>11.573.821</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>11.573.821</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		126.179
Årets værdireguleringer		<u>350.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>476.179</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>12.050.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75 % - 7,25 %. Det kan opgøres til 7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	6,75	7,00	7,25
Dagsværdi	12.496.000	12.050.000	11.634.000
Ændring i dagsværdi	446.000	0	-416.000

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	3.190.626	3.270.626
Årets resultat	0	590.383	590.383
Egenkapital 31. december 2017	80.000	3.781.009	3.861.009

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.525.136	597.768	190.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.597.583	7.289.428	374.505	5.504.096
	8.122.719	7.887.196	564.505	5.504.096

Noter

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Drejer Holding 2014 ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.373, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 12.050.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt nom. kr. 5.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for søsterselskabet Drejer Design Center A/S' engagement hos Jutlander Bank.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabs gæld til Jutlander Bank A/S. Bankgælden i søsterselskabet udgør pr. 31.12.2017 tkr. 3.511.