

Jeppe Drejer Holding ApS

Lemvej 60, Lem

8930 Randers NØ

CVR-nummer 26 73 55 56

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
31. maj 2019



Jeppe Drejer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Jepp Drejer Holding ApS
Lemvej 60, Lem
8930 Randers NØ

Telefon:	+45 86 42 38 77
Hjemstedskommune:	Randers
CVR-nummer:	26 73 55 56
Regnskabsperiode:	1. januar 2018 - 31. december 2018

Direktion

Jepp Drejer

Pengeinstitut

Danske Bank
Østervold 39
8900 Randers C

Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Jeppe Drejer Holding 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 15. maj 2019

Direktion:



Jeppe Drejer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jeppe Drejer Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jeppe Drejer Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 15. maj 2019

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Erik Lund

Registreret revisor

mne970

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været besiddelse af aktier og anparter i datterselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er samlet set i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	231.950	211
1	Personaleomkostninger	-127.247	-127
	Resultat før finansielle poster	104.703	85
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	275.126	450
2	Finansielle indtægter	0	2
	Tilbageførelse af nedskrivning af finansielle aktiver	-626.644	-1.134
	Finansielle omkostninger	-184.016	-195
	Resultat før skat	-430.832	-791
	Skat af årets resultat	230.000	0
	Årets resultat	-200.832	-791
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-200.832	-791
	Resultatdisponering i alt	-200.832	-791

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	1.400.000	1.400
	Materielle anlægsaktiver	1.400.000	1.400
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	6.534.813	6.489
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
	Finansielle anlægsaktiver	6.534.813	6.489
	Anlægsaktiver i alt	7.934.813	7.889
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.750	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	83.877	84
	Udskudte skatteaktiver	230.000	0
	Tilgodehavender	351.627	84
	Likvide beholdninger	194.409	179
	Omsætningsaktiver i alt	546.036	263
	Aktiver i alt	8.480.849	8.153

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	3.312.325	2.640
	Overført resultat	-2.808.866	-2.608
5	Egenkapital i alt	628.459	157
	Gæld til realkreditinstitutter	1.093.196	1.146
	Kreditinstitutter	1.806.111	1.912
6	Langfristede gældsforpligtelser	2.899.307	3.057
	Gæld til realkreditinstitutter	57.507	0
	Kreditinstitutter	208.000	288
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.800	45
	Anden gæld	4.642.776	4.605
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.953.083	4.938
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.852.390	7.996
	Passiver i alt	8.480.849	8.153
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	98.174	98
Pensioner	27.540	28
Øvrige personaleomkostninger	1.533	1
Personaleomkostninger i alt	127.247	127
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægt, associerede virk	0	2
Finansielle indtægter i alt	0	2
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	8.365.008	8.365
Kostpris 31. december	8.365.008	8.365
Værdireguleringer 1. januar	-1.875.551	-502
Årets resultatandel	45.356	-1.374
Værdireguleringer 31. december	-1.830.195	-1.876
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	6.534.813	6.489

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
John Drejer A/S	Randers	48%	792.101	4.285.380
Drejer Ejendomme ApS	Randers	33,33%	-79.849	632.440
John Drejer Låse og Sikring A/S	Randers	50%	278.804	2.133.493

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
4 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	25.126	25
Afgang i årets løb	-25.126	0
Kostpris 31. december	0	25
Værdireguleringer 1. januar	-25.126	-25
Årets værdireguleringer	25.126	0
Værdireguleringer 31. december	0	-25
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	0	0

5 Egenkapital	Virksom-	Reserver	Overført	I alt
	hedskapi- tal	for op- skrivnin- ger	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	2.640	-2.608	157
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdi- sponeret	0	672	0	672
Årets resultat	0	0	-201	-201
Egenkapital ultimo	125	3.312	-2.809	628

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	863.136	917

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for dattervirksomhed John Drejer A/S' bankforbindelse (Sparekassen Kronjylland) afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos dattervirksomheden. Beløbet udgør TDKK 0 pr. balancedagen.

Selskabet har til fordel for dattervirksomhed John Drejer, Låse og Sikring A/S' bankforbindelse (Sparekassen Kronjylland) afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos dattervirksomheden. Beløbet udgør TDKK 0 pr. balancedagen.

Selskabet har til fordel for anden virksomhed John Drejer Holding A/S' bankforbindelse (Sparekassen Kronjylland) afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos dattervirksomheden. Beløbet udgør TDKK 0 pr. balancedagen.

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

Selskabet har kautioneret for Drejer Ejendomme ApS mellemværende med Nykredit. Mellemværende med Nykredit udgør pr. 31. december 2018 TDKK 5.454.

Selskabet har kautioneret for Drejer Ejendomme ApS mellemværende med Danske Bank.

Selskabet har kautioneret for John Drejer A/S mellemværende med Sparekassen Kronjylland. Mellemværende med Sparekassen Kronjylland udgør pr. 31. december 2018 TDKK 3.974.

Selskabet har kautioneret for John Drejer Låse og Sikring A/S mellemværende med Sparekassen Kronjylland. Mellemværende med Sparekassen Kronjylland udgør pr. 31. december 2018 TDKK 0.

Selskabet har kautioneret for John Drejer Holding A/S mellemværende med Sparekassen Kronjylland. Mellemværende med Sparekassen Kronjylland udgør pr. 31. december 2018 TDKK 1.246.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nominelt DKK 56.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.400.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nominelt EURO 154.100. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.400.000

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i den periode de vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommenes drift samt andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Indtægter fra associerede virksomheder

Indtægter fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til dagsværdi.

Til værdiansættelse af kapitalandele i associerede virksomheder er anvendt en multipel beregningsmodel. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i EBITDA ganget med multipel og fratrukket rentebærende gæld netto. Der er i beregningen anvendt følgende multipler:

Associerede virksomheder: 4 - 5,5

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.