



## Docathe Invest ApS

M.P. Bruuns Gade 36, 1.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 29171041

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.04.2020

---

**Claus Svenningsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Docathe Invest ApS  
M.P. Bruuns Gade 36, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29171041  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Claus Svenningsen, økonomidirektør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Docathe Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.04.2020

## Direktion

**Claus Svenningsen**

økonomidirektør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Docathe Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Docathe Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 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.
- 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 anvendte 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 herudover 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.

Aarhus, den 07.04.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedformål er investeringsvirksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses som værende i overensstemmelse med det forventede og er påvirket væsentligt af udbytte fra Theca A/S.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.112.421</b>	<b>977.330</b>
Af- og nedskrivninger	1	(223.431)	(220.833)
<b>Driftsresultat</b>		<b>888.990</b>	<b>756.497</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.000.000	4.000.000
Andre finansielle omkostninger		(15.484)	(163)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.873.506</b>	<b>4.756.334</b>
Skat af årets resultat	2	(194.503)	(168.716)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.679.003</b>	<b>4.587.618</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		4.108.000	105.800
Overført resultat		1.571.003	4.481.818
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.679.003</b>	<b>4.587.618</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		20.795.482	20.953.947
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>20.795.482</b>	<b>20.953.947</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		666.667	666.667
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>666.667</b>	<b>666.667</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.462.149</b>	<b>21.620.614</b>
Andre tilgodehavender		142.179	73.910
Periodeafgrænsningsposter		2.647	3.062
<b>Tilgodehavender</b>		<b>144.826</b>	<b>76.972</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.968.028</b>	<b>5.204.622</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.112.854</b>	<b>5.281.594</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.575.003</b>	<b>26.902.208</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		27.266.918	25.695.915
<b>Egenkapital</b>		<b>27.766.918</b>	<b>26.195.915</b>
Udskudt skat		48.000	37.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>48.000</b>	<b>37.000</b>
Deposita		302.466	326.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.427	8.861
Skyldig selskabsskat		95.456	73.122
Anden gæld		333.736	261.088
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>760.085</b>	<b>669.293</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>760.085</b>	<b>669.293</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.575.003</b>	<b>26.902.208</b>

Eventualforpligtelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	25.695.915	26.195.915
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(4.108.000)	(4.108.000)
Årets resultat	0	5.679.003	5.679.003
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>27.266.918</b>	<b>27.766.918</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	223.431	220.833
	<b>223.431</b>	<b>220.833</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	181.456	155.142
Ændring af udskudt skat	11.000	11.000
Regulering vedrørende tidligere år	2.047	2.574
	<b>194.503</b>	<b>168.716</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	21.782.355
Tilgange	64.966
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.847.321</b>
Af- og nedskrivninger primo	(828.408)
Årets afskrivninger	(223.431)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.051.839)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.795.482</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	666.667
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>666.667</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>666.667</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Theca A/S	Aarhus	A/S	33,3	102.497.430	37.059.762

## **5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af beboelses- og erhvervsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytte o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.



### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.