

**DOJ Ejendomme ApS**  
**Møllegade 27, 7080 Børkop**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 29 91 80 74**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2019.

---

John Hansen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for DOJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 26. juni 2019

### **Direktion**

John Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i DOJ Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for DOJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 26. juni 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor  
mne34140

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

DOJ Ejendomme ApS  
Møllegade 27  
7080 Børkop

CVR-nr.: 29 91 80 74  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

John Hansen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Modervirksomhed**

DOJ Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed relateret virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 68 t.kr. mod 126 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -403 t.kr. mod 4 t.kr. sidste år. Herefter udgør egenkapitalen pr. 31. december 2018 i alt 803 t.kr. mod 205 t.kr. sidste år.

Årets resultat er negativt påvirket med tab ved salg af ejendom på 391 t.kr. Der er i regnskabsåret modtaget tilskud fra selskabets moderselskab på 1.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DOJ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mm.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>67.727</b>	<b>125.854</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.143	-43.185
1 Andre driftsomkostninger	-390.610	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-351.026</b>	<b>82.669</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-46.979	-60.219
<b>Resultat før skat</b>	<b>-398.005</b>	<b>22.450</b>
Skat af årets resultat	-4.554	-18.200
<b>Årets resultat</b>	<b>-402.559</b>	<b>4.250</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	4.250
Disponeret fra overført resultat	-402.559	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-402.559</b>	<b>4.250</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	2.645.377	4.102.470
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.645.377</u>	<u>4.102.470</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.645.377</u></b>	<b><u>4.102.470</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>135.389</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.000</u>	<u>135.389</u>
	Likvide beholdninger	<u>42.018</u>	<u>593.637</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>57.018</u></b>	<b><u>729.026</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.702.395</u></b>	<b><u>4.831.496</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	126.000	126.000
4	Overkurs ved emission	0	382.750
5	Overført resultat	676.548	-303.643
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>802.548</u></b>	<b><u>205.107</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.265.422	2.934.000
7	Deposita	62.125	43.588
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.327.547</u>	<u>2.977.588</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	44.159	30.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	114.374	1.114.374
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.554	0
	Anden gæld	409.213	504.427
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>572.300</u>	<u>1.648.801</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.899.847</u></b>	<b><u>4.626.389</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.702.395</u></b>	<b><u>4.831.496</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	390.610	0
	<b>390.610</b>	<b>0</b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	4.318.395	4.318.395
Afgang i årets løb	-1.504.160	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>2.814.235</b>	<b>4.318.395</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-215.925	-172.740
Årets afskrivninger	-28.143	-43.185
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	75.210	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-168.858</b>	<b>-215.925</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>2.645.377</b>	<b>4.102.470</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	126.000	126.000
	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2018	382.750	382.750
Overført til overført resultat	-382.750	0
	<b>0</b>	<b>382.750</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	-303.643	-307.893
Overført fra overkurs ved emission	382.750	0
Årets overførte overskud eller underskud	-402.559	4.250
Modtaget koncerntilskud	1.000.000	0
	<b>676.548</b>	<b>-303.643</b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.309.581	2.964.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-44.159</u>	<u>-30.000</u>
	<b><u>1.265.422</u></b>	<b><u>2.934.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.088.239</u>	<u>2.300.000</u>
<b>7. Deposita</b>		
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>62.125</u></b>	<b><u>43.588</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.310 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 af pantsatte grunde og bygninger udgør i alt 2.645 t.kr.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DOJ Holding ApS, CVR-nr. 29918031 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		