

DOJ Ejendomme ApS
Møllegade 27, 7080 Børkop

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 29 91 80 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. august 2020.

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 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 18. august 2020

Direktion

John Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i DOJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DOJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 Etiske 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 18. august 2020

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 163 t.kr. mod 68 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 87 t.kr. mod -403 t.kr. sidste år. Herefter udgør egenkapitalen pr. 31. december 2019 i alt 890 t.kr. mod 803 t.kr. sidste år.

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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mm.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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 sambeskatte 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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	0%

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 afdragstiden 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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	163.152	67.727
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.143	-28.143
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-390.610</u>
Driftsresultat	135.009	-351.026
Andre finansielle indtægter	3.217	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-18.127</u>	<u>-46.979</u>
Resultat før skat	120.099	-398.005
Skat af årets resultat	<u>-32.604</u>	<u>-4.554</u>
Årets resultat	<u>87.495</u>	<u>-402.559</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	87.495	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-402.559</u>
Disponeret i alt	<u>87.495</u>	<u>-402.559</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	2.617.234	2.645.377
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.617.234</u>	<u>2.645.377</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.617.234</u>	<u>2.645.377</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.000	15.000
Andre tilgodehavender	29.406	0
Tilgodehavender i alt	<u>44.406</u>	<u>15.000</u>
Likvide beholdninger	<u>106.657</u>	<u>42.018</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>151.063</u>	<u>57.018</u>
Aktiver i alt	<u>2.768.297</u>	<u>2.702.395</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	126.000	126.000
4 Overført resultat	764.043	676.548
Egenkapital i alt	890.043	802.548
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.220.420	1.265.422
6 Deposita	52.088	62.125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.272.508	1.327.547
Kortfristet del af langfristet gæld	45.000	44.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	118.928	114.374
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	402.214	402.213
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	32.604	4.554
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	605.746	572.300
Gældsforpligtelser i alt	1.878.254	1.899.847
Passiver i alt	2.768.297	2.702.395
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.814.235	4.318.395
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.504.160</u>
Kostpris ultimo	<u>2.814.235</u>	<u>2.814.235</u>
Af- og nedskrivninger primo	-168.858	-215.925
Årets afskrivninger	-28.143	-28.143
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>75.210</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-197.001</u>	<u>-168.858</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.617.234</u>	<u>2.645.377</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
3. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission primo	0	382.750
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-382.750</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	676.548	-303.643
Årets overførte overskud eller underskud	87.495	-402.559
Overført fra overkurs ved emission	0	382.750
Modtaget koncerntilskud	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>764.043</u>	<u>676.548</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.265.420	1.309.581
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-45.000</u>	<u>-44.159</u>
	<u>1.220.420</u>	<u>1.265.422</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.040.000</u>	<u>1.088.239</u>
6. Deposita		
Deposita i alt	<u>52.088</u>	<u>62.125</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.265 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 2019 af pantsatte grunde og bygninger udgør i alt 2.617 t.kr.

8. Eventualposter Sambeskatning

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 kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.