



DJ Ejendomsselskab ApS

Tagtækkervej 1
5230 Odense M
CVR-nr. 30273095

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.11.2020

Peter Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DJ Ejendomsselskab ApS

Tagtækkervej 1

5230 Odense M

CVR-nr.: 30273095

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Direktion

Dan Johansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for DJ Ejendomsselskab 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 02.11.2020

Direktion

Dan Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DJ Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DJ Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Odense, den 02.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Da selskabet generelt er påvirket af økonomien og udviklingen i samfundet vil selskabets regnskab muligvis blive påvirket i 2020 af COVID-19. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		519.225	549.308
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.994	236.579
Driftsresultat		527.219	785.887
Andre finansielle omkostninger	1	(64.746)	(55.679)
Resultat før skat		462.473	730.208
Skat af årets resultat	2	(107.230)	(161.173)
Årets resultat		355.243	569.035
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		355.243	(430.965)
Resultatdisponering		355.243	569.035

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		7.164.020	7.156.026
Materielle aktiver	3	7.164.020	7.156.026
Anlægsaktiver		7.164.020	7.156.026
Periodeafgrænsningsposter		12.506	12.505
Tilgodehavender		12.506	12.505
Likvide beholdninger		990.863	2.681.395
Omsætningsaktiver		1.003.369	2.693.900
Aktiver		8.167.389	9.849.926

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.661.183	2.305.940
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital		2.786.183	3.430.940
Udskudt skat		1.462.000	1.459.000
Hensatte forpligtelser		1.462.000	1.459.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.096.452	2.325.295
Skyldige sambeskatningsbidrag		98.560	107.173
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.195.012	2.432.468
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	230.938	229.662
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.300.000	2.000.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		107.173	201.847
Anden gæld		86.083	96.009
Kortfristede gældsforpligtelser		1.724.194	2.527.518
Gældsforpligtelser		3.919.206	4.959.986
Passiver		8.167.389	9.849.926
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.305.940	1.000.000	3.430.940
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	355.243	0	355.243
Egenkapital ultimo	125.000	2.661.183	0	2.786.183

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.979	6.222
Renteomkostninger i øvrigt	46.767	49.457
	64.746	55.679

2 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	98.560	107.173
Ændring af udskudt skat	3.000	54.000
Regulering vedrørende tidligere år	5.670	0
	107.230	161.173

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.945.447
Kostpris ultimo	5.945.447
Dagsværdireguleringer primo	1.210.579
Årets dagsværdireguleringer	7.994
Dagsværdireguleringer ultimo	1.218.573
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.164.020

Investeringsejendommen omfatter et erhvervslejemål på i alt 1.561 m2 og er beliggende i Odense M.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter og drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Afkastkravet for selskabets investeringsejendom, udgør 7,50% pr. 30.06.2020 (7,50% pr. 30.06.2019). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 448 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 512 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	230.938	229.662	2.096.452	1.435.655
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	98.560	
	230.938	229.662	2.195.012	1.435.655

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.J. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.164 t.kr. pr. 30.06.2020

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 3.500 t.kr. i ejendommen.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode som lejen vedrører, og indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.