
DJM holding Esbjerg ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,
6700 Esbjerg

CVR-nr. 31410843

Årsrapport for 2019

1. januar 2019 - 31. december 2019

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. september 2020

Jørgen Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for DJM holding Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. september 2020

Direktion

Jørgen Nielsen

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i DJM holding Esbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DJM holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Risskov, den 1. september 2020

Risskov Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31574994

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor
mne28824

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | DJM holding Esbjerg ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg |
| E-mail | mn@danaejendom.dk |
| CVR-nr. | 31410843 |
| Stiftelsesdato | 15. april 2008 |
| Hjemsted | Esbjerg |
| Regnskabsår | 1. januar 2019 - 31. december 2019 |
| Direktion | Jørgen Nielsen, Direktør |
| Revisor | Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov |
| Telefon | 86174333 |
| E-mail | info@rr.dk |
| Hjemmeside | www.rr.dk |
| CVR-nr. | 31574994 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive holdingselskab.

Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for fortsætte driften.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabsloven §119 og forventer, at kapitalkravbestemmelserne vil blive opfyldt ved egen positiv indtjening i de kommende år.

Selskabets indtjening er baseret på indtjeningen i de underliggende kapitalandele. Den fortsatte drift i flere af de underliggende kapitalandele er betinget af den fortsatte kreditfacilitet i pengeinstituttet.

Ledelsen har i 2019 og 2020 solgt ud af koncernens ejendomme. Derudover er ejendomme saneret med henblik på udlejning af ejendommene. Samtlige selskaber er overskudsgivende i 2019, og den positive udvikling forventes fortsat i de kommende år.

Med de opnåede resultater, forventes selskabets finansiering indgået på bedre vilkår, og det forventes at finansieringen opretholdes og eventuelt udvides i de kommende forhandlinger med pengeinstituttet.

Med ovenstående begrundelse, forventes ledelsens plan for reetablering af kapitalen at kunne realiseret som planlagt.

Det er ledelsens vurdering, at planen er realistisk, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 448.626, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 2.423.427, og en egenkapital på kr. -2.289.598.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsmæssige konsekvenser.

Selskabet forventer ikke at gøre brug af de allerede vedtagne støttetiltag fra myndighederne.

Ledelsen vurderer, at selskabet ikke bliver direkte berørt af Covid-19, og aflægger regnskabet uden ændring i skøn, vurderinger, going concern og regnskabspraksis.

Ændring af regnskabspraksis

Der er i år foretaget ændring af regnskabspraksis fra kostpris metoden til indre værdi metoden i forbindelse med indregningen af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Dette er sket på baggrund af argumentet om et mere retvisende billede af koncernen samlede aktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DJM holding Esbjerg ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Hidtil er kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, samt andre finansielle anlægsaktiver blevet indregnet til amortiseret kostpris.

Ændringen af regnskabspraksis medfører en samlet opskrivning af kapitalandele i tilknyttet og associerede virksomheder. Den akkumulerede effekt af praksis ændringen påvirker resultatopgørelsen samt egenkapitalen. Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da det er vurderet ikke væsentlig.

Ændringen påvirker årets resultat positivt med tkr 554 og egenkapitalen ultimo positivt med tkr 506.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Anvendt regnskabspraksis

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|----------------|-------------------|
| Bruttotab | | -16.000 | -1.639.957 |
| Driftsresultat | | -16.000 | -1.639.957 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | | 553.597 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 16.861 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -105.832 | -98.324 |
| Resultat før skat | | 448.626 | -1.738.281 |
| Skat af årets resultat | 1 | 0 | 308 |
| Årets resultat | | 448.626 | -1.737.973 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 85.216 | 0 |
| Overført resultat | | 363.410 | -1.737.973 |
| Resultatdisponering | | 448.626 | -1.737.973 |

Balance 31. december 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2, 3 | 0 | 160.001 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 3, 4 | 1.811.512 | 81.250 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.811.512 | 241.251 |
| Anlægsaktiver | | 1.811.512 | 241.251 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 611.915 | 491.127 |
| Tilgodehavender | | 611.915 | 491.127 |
| Omsætningsaktiver | | 611.915 | 491.127 |
| Aktiver | | 2.423.427 | 732.378 |

Balance 31. december 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.761.512 | 0 |
| Overført resultat | | -4.176.110 | -2.787.704 |
| Egenkapital | | -2.289.598 | -2.662.704 |
| Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5 | 1.092.184 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.092.184 | 0 |
| Gæld til banker | | 1.300.206 | 1.285.353 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 318.290 | 47.500 |
| Anden gæld | 6 | 1.654.107 | 1.638.554 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 348.238 | 423.675 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.620.841 | 3.395.082 |
| Gældsforpligtelser | | 3.620.841 | 3.395.082 |
| Passiver | | 2.423.427 | 732.378 |
| Usikkerhed om going concern | 7 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 9 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds- kapital | Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|--|-------------------------|--|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 125.000 | | -2.787.704 | -2.662.704 |
| Akkumuleret virkning ved ændring af regnskabspraksis, primo | | 1.676.296 | -1.751.816 | -75.520 |
| Årets resultat | | 85.216 | 363.410 | 448.626 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 125.000 | 1.761.512 | -4.176.110 | -2.289.598 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

| | 2019 | 2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | -308 |
| | 0 | -308 |
| 2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris primo | 713.226 | 713.226 |
| Kostpris ultimo | 713.226 | 713.226 |
| Opskrivninger primo | 0 | 0 |
| Årets resultat | -713.226 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | -713.226 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | -553.225 | -553.225 |
| Ændring som følge af praksisændring | 553.225 | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | -553.225 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 160.001 |

3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Tilknyttede virksomheder*

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat |
|--------------------------|----------|---------------|-------------------|----------------|
| ACC Ejendomme ApS | | 100,00 | -1.409.724 | 11.561 |
| Ribe Ejendomsinvest ApS | | 100,00 | -840.265 | 268.910 |
| Ejd. D111 ApS | | 100,00 | 719.509 | 5.242 |
| Driftselskabet 2011 ApS | | 100,00 | 293.949 | 94.007 |
| Esbjerg Konstruktion IVS | | 100,00 | 144.346 | 88.661 |
| | | | -1.092.185 | 468.381 |

Associerede virksomheder

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat |
|----------------------|----------|---------------|------------------|----------------|
| Grønnegade 75-77 ApS | | 33,00 | 5.434.536 | 255.647 |
| | | | 5.434.536 | 255.647 |

Noter

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| 4. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris primo | 81.250 | 81.250 |
| Ændring som følge af praksisændring | -31.250 | 0 |
| Kostpris ultimo | 50.000 | 81.250 |
| Ændring som følge af praksisændring | 1.676.296 | 0 |
| Årets reguleringer | 85.216 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 1.761.512 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.811.512 | 81.250 |
| 5. Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Hensættelse, tilknyttede virksomheder, primo | 1.560.565 | 0 |
| Hensættelse, året regulering | -468.381 | 0 |
| Saldo ultimo | 1.092.184 | 0 |
| 6. Anden gæld | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 16.265 |
| Gæld til Dana ejendomme | 1.635.338 | 1.618.909 |
| Periodeafgrænsningsposter | 18.769 | 3.380 |
| | 1.654.107 | 1.638.554 |

7. Usikkerhed om going concern

Der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for fortsætte driften.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabsloven §119 og forventer, at kapitalkravbestemmelserne vil blive opfyldt ved egen positiv indtjening i de kommende år.

Selskabets indtjening er baseret på indtjeningen i de underliggende kapitalandele. Den fortsatte drift i flere af de underliggende kapitalandele er betinget af den fortsatte kreditfacilitet i pengeinstituttet.

Ledelsen har i 2019 og 2020 solgt ud af koncernens ejendomme. Derudover er ejendomme saneret med henblik på udlejning af ejendommene. Samtlige selskaber er overskudsgivende i 2019, og den positive udvikling forventes fortsat i de kommende år.

Med de opnåede resultater, forventes selskabets finansiering indgået på bedre vilkår, og det forventes at finansieringen opretholdes og eventuelt udvides i de kommende forhandlinger med pengeinstituttet.

Med ovenstående begrundelse, forventes ledelsens plan for reetablering af kapitalen at kunne realiseret som planlagt.

Det er ledelsens vurdering, at planen er realistisk, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

8. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Noter

2019

2018

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 kr. pr. balancedagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

Anparter i Ejd. D111 ApS, nom. 80.000 kr.

Anparter i Grønnegade 75-77 ApS, nom. 50.000 kr.