



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**COJ EJENDOMME APS**  
**BÆKKEVANGEN 1E, 8400 EBELTOFT**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juli 2023

---

Claus Ole Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	COJ Ejendomme ApS Bækkevangen 1E 8400 Ebeltøft
	CVR-nr.: 31 58 45 66 Stiftet: 30. juni 2008 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus-Ole Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for COJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. juli 2023

Direktion:

---

Claus-Ole Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i COJ Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for COJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 5. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18547

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>700.738</b>	<b>626.533</b>
Af- og nedskrivninger.....		-182.649	-197.249
Andre driftsomkostninger.....		-14.099	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>503.990</b>	<b>429.284</b>
Finansielle omkostninger.....		-354.846	-349.913
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>149.144</b>	<b>79.371</b>
Skat af årets resultat.....	1	-33.109	-17.865
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>116.035</b>	<b>61.506</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Forslået udbytte for regnskabsåret.....		58.900	57.200
Overført resultat.....		57.135	4.306
<b>I ALT</b> .....		<b>116.035</b>	<b>61.506</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		12.561.942	12.742.241
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	16.449
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>12.561.942</b>	<b>12.758.690</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.561.942</b>	<b>12.758.690</b>
Tilgodehavender fra salg.....		0	31.986
Tilgodehavender.....		0	31.986
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>31.986</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.561.942</b>	<b>12.790.676</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.302.793	2.245.658
Forslået udbytte for regnskabsåret.....		58.900	57.200
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.486.693</b>	<b>2.427.858</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		16.846	57.415
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.846</b>	<b>57.415</b>
Obligationslån.....		7.813.882	8.147.704
Gæld til pengeinstitutter.....		546.562	0
Deposita.....		417.921	315.693
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>8.778.365</b>	<b>8.463.397</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		250.000	168.000
Gæld til pengeinstitutter.....		100.290	322.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.311	88.578
Selskabsskat.....		45.678	33.494
Anden gæld.....		847.759	1.229.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.280.038</b>	<b>1.842.006</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.058.403</b>	<b>10.305.403</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.561.942</b>	<b>12.790.676</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	2.245.658	57.200	2.427.858
Forslag til resultatdisponering.....		57.135	58.900	116.035
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-57.200	-57.200
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.302.793</b>	<b>58.900</b>	<b>2.486.693</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	73.678	65.494		
Regulering af udskudt skat.....	-40.569	-47.629		
	<b>33.109</b>	<b>17.865</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Andre anlæg, Grunde og driftsmateriel og bygninger inventar		
Kostpris 1. januar 2022.....	14.107.182	56.396		
Afgang.....	0	-56.396		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>14.107.182</b>	<b>0</b>		
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	 1.364.941	 39.947		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-42.297		
Årets afskrivninger .....	180.299	2.350		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>1.545.240</b>	<b>0</b>		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	 12.561.942	 0		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Obligationslån.....	8.063.882	250.000	6.813.882	8.315.704
Gæld til pengeinstitutter.....	592.562	46.000	350.000	0
Deposita.....	417.921	0	0	315.693
	<b>9.074.365</b>	<b>296.000</b>	<b>7.163.882</b>	<b>8.631.397</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.064 tkr., er der givet pant nom. 8.821 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 9.702 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 2.453 tkr.				
Der er herudover udstedt ejerpantebrev på i alt 600 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 7.249 tkr.				
Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.				
 <b>Medarbejderforhold</b>				 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1	
Selskabet administreres af ulønnet direktion.				

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for COJ Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver**

Driftsmateriel samt grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	25 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.