

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



DAJ Ejendomsselskab ApS

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

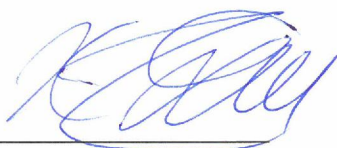
CVR-nr. 32 29 91 80

Årsrapport for 2018

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/2 2019.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2018	11
Balance pr. 31/12 2018	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

DAJ Ejendomsselskab ApS
Toldbodgade 36 A
1253 København K
CVR-nr.: 32 29 91 80
Hjemstedskommune: København

Direktion

Jan Leth Christensen
Adam Falbert

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39B
2610 Rødovre

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i, eje, sælge, udleje og bortforpagte fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har arealoverført dele af en grund til Hørsholm kommune. Dette har påvirket regnskabet positivt med kr. 1.790.198. Der henvises til note 9 herom.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for DAJ Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 15. februar 2019

Direktion

Jan Leth Christensen

Adam Falbert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DAJ Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAJ Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Rødovre, den 15. februar 2019


JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor
mne28744


Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, med følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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.

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

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 5 år.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmidler og inventar 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 7,11% afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2018

Note	2018	2017
	kr.	kr.
Indtægter		
	1.029.112	935.866
1	1.943.340	0
1	-2.202	-2.202
	<u>2.970.250</u>	<u>933.664</u>
Udgifter		
2	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	Resultat før afskrivninger
	2.970.250	933.664
3	<u>-104.912</u>	<u>-104.912</u>
	Resultat før finansiering	Resultat før finansiering
	2.865.338	828.752
	Finansielle indtægter	Finansielle indtægter
	0	0
	Finansielle omkostninger	Finansielle omkostninger
	-383.485	-398.383
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder
	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før skat	Resultat før skat
	2.481.853	430.369
4	<u>-546.008</u>	<u>-94.681</u>
	Årets resultat	Årets resultat
	<u>1.935.845</u>	<u>335.688</u>
Resultatdisponering		
	Overført til næste år	Overført til næste år
	1.935.845	335.688
	Udbytte	Udbytte
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.935.845</u>	<u>335.688</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	56.139	161.051
	12.000.000	12.000.000
	12.056.139	12.161.051
5	12.056.139	12.161.051
4	0	427.461
	1.950.000	0
	1.950.000	427.461
	47.990	564.270
	1.997.990	991.731
	14.054.129	13.152.782

Balance pr. 31/12 2018

Note	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	300.000 300.000
	Overført til næste år	3.989.485 2.053.640
	Afsat udbytte	0 0
6	Egenkapital i alt	4.289.485 2.353.640
4	Udskudt skat	118.547 0
	Hensatte forpligtelser i alt	118.547 0
	Deposita	653.825 641.005
	Anden langfristet gæld	3.465.000 4.290.000
	Prioritetsgæld	4.944.653 5.270.607
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.063.478 10.201.612
7	Kortfristet del af langfristet gæld	320.000 320.000
	Kreditorer	102.099 104.500
	Anden gæld	160.520 173.030
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	582.619 597.530
	Gældsforpligtelser i alt	9.646.097 10.799.142
	Passiver i alt	14.054.129 13.152.782
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	
7	Særlige poster	

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	153.142	0
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	1.790.198	0
Prioritetsgæld	<u>-2.202</u>	<u>-2.202</u>
	<u>1.941.138</u>	<u>-2.202</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger		
Driftsmidler og inventar	<u>104.912</u>	<u>104.912</u>
	<u>104.912</u>	<u>104.912</u>
4 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skatteaktiv, regulering	<u>546.008</u>	<u>94.681</u>
	<u>546.008</u>	<u>94.681</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>118.547</u>	<u>-427.461</u>

5	Anlægsaktiver	Materielle	
		Andre anlæg, drifts- midler og inventar	Investerings- ejendomme
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	524.558	8.466.530
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	0	-153.142
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2018	524.558	8.313.388
	Afskrivninger pr. 1/1 2018	363.507	0
	Afskrivninger i året	104.912	0
	Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
	Afskrivninger pr. 31/12 2018	468.419	0
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	3.533.470
	Op- og nedskrivninger i året	0	153.142
	Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018	0	3.686.612
	Bogført værdi pr. 31/12 2018	56.139	12.000.000

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7,11%. Ejendommen består af erhvervslejemål.

6	Egenkapital	Selskabs-	Overført	Udbytte	I alt
		kapital	resultat		
	Egenkapital pr. 1/1 2018	300.000	2.053.640	0	2.353.640
	Udbetalt udbytte	0	0	0	0
	Årets resultat	0	1.935.845	0	1.935.845
	Egenkapital pr. 31/12 2018	300.000	3.989.485	0	4.289.485
7	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Deposita	653.825	0	653.825	0
	Prioritetsgæld	5.264.653	320.000	4.944.653	3.965.000
	Anden langfristet gæld	3.465.000	0	3.465.000	0
		9.383.478	320.000	9.063.478	3.965.000

8 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Nordea Kredit, realkreditpantebrev	2.652.000
Nordea Kredit, realkreditpantebrev	<u>4.329.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>6.981.000</u>

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

7 **Særlige poster**

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér.

Som omtalt i ledelsberetning er årets resultat påvirket positivt grundet arealoverførsel af dele af en grund. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2018	2017
	kr.	kr.
Indtægter		
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	1.790.198	0
Særlige poster indgår på følgende linje i årsregnskabet:		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.943.340</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster, netto	<u>1.790.198</u>	<u>0</u>

