

CØJ Holding ApS

Grøndahlsvej 15, 14, 1., 7400 Herning

CVR-nr. 34 62 64 99

Årsrapport

for 1. august 2018 - 31. juli 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2019

Dirigent:



A handwritten signature in blue ink, written over a dotted horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'L. M. B. Jørgensen'.





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CØJ Holding ApS for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019.

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. juli 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. november 2019
Direktion:



Claus Østergaard Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CØJ Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CØJ Holding ApS for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 22. november 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lis Andersen
statsaut. revisor
mne10892



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	CØJ Holding ApS
Adresse, postnr., by	Grøndahlsvej 15, 14, 1., 7400 Herning
CVR-nr.	34 62 64 99
Stiftet	10. august 2012
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. august 2018 - 31. juli 2019
Direktion	Claus Østergaard Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 58.537 t.kr. mod et overskud på 5.168 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. juli 2019 udviser en egenkapital på 64.072 t.kr.

Selskabsdeltagerne i CØJ Holding ApS har i indeværende regnskabsår på ekstraordinær generalforsamling den 26. september 2018 besluttet at udlodde 2,8 mio. kr. til dets anpartshaver.

Begivenheder efter balancedagen

Vi er bekendt med at der efter statusdagen er blevet lavet aportindsud af ejendommen, Smedegade 24 til Smedegade 24, Herning ApS.

Der er i øvrigt ikke indtrådt begivenheder, som i væsentlig grad påvirker årsregnskabet, og som ikke er indarbejdet og tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet.

Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttotab	-133.529	-30.069
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-52.201	0
	Resultat før finansielle poster	-185.730	-30.069
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-21.392	-49.475
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	58.770.261	5.250.988
2	Finansielle indtægter	90.420	25.400
3	Finansielle omkostninger	-116.119	-28.810
	Resultat før skat	58.537.440	5.168.034
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	58.537.440	5.168.034
Forslag til resultatdisponering			
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	8.000.000	0
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	2.800.000	5.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	5.201.513
	Overført resultat	47.737.440	-5.033.479
		58.537.440	5.168.034

Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.723.272	0
	Øvrige ejendomme	25.095.764	0
	Inventar	499.163	0
		<u>29.318.199</u>	<u>0</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	525
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.174.842	4.192.462
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	13.553.830
	Andre tilgodehavender	8.925.000	0
		<u>15.099.842</u>	<u>17.746.817</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.418.041</u>	<u>17.746.817</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Forudbetalinger	0	50.000
		<u>0</u>	<u>50.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.159.866</u>	<u>48.899</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.159.866</u>	<u>98.899</u>
	AKTIVER I ALT	<u>88.577.907</u>	<u>17.845.716</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	10.323.000
	Overført resultat	55.992.463	3.155.023
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>64.072.463</u>	<u>13.558.023</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	19.400.000	0
		<u>19.400.000</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	4.460.961	4.240.620
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	28.372	25.750
	Anden gæld	320.476	21.323
	Periodeafgrænsningsposter	295.635	0
		<u>5.105.444</u>	<u>4.287.693</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.505.444</u>	<u>4.287.693</u>
	PASSIVER I ALT	<u>88.577.907</u>	<u>17.845.716</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser
8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. august 2018	80.000	10.323.000	3.155.023	0	13.558.023
Overført via resultatdisponering	0	-10.323.000	50.537.440	8.000.000	48.214.440
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	5.100.000	0	5.100.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.800.000	0	-2.800.000
Egenkapital 31. juli 2019	80.000	0	55.992.463	8.000.000	64.072.463

Anpartskapitalen består af A-anparter a nom. værdi 40.800 kr. med stemmeret og B-anparter a nom. værdi 39.200 kr. uden stemmeret og uden repræsentationsret.

Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CØJ Holding ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet har valgt at anvende undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 om alene at oplyse bruttoresultat.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	30 år
Inventar	5 år

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede- og tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder og tilknyttede virksomheder indregnes ved første indregning til kostpris efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivningen efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabs-mæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis den er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

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

Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2018/19	2017/18		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	90.420	25.400		
	90.420	25.400		
3 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	0	750		
Renteomkostninger i øvrigt	116.119	28.060		
	116.119	28.810		
4 Materielle anlægsaktiver				
kr.	Grunde og bygninger	Øvrige ejendomme	Inventar	I alt
Tilgang i årets løb	3.754.560	25.095.764	520.076	29.370.400
Kostpris 31. juli 2019	3.754.560	25.095.764	520.076	29.370.400
Årets afskrivninger	31.288	0	20.913	52.201
Af- og nedskrivninger 31. juli 2019	31.288	0	20.913	52.201
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2019	3.723.272	25.095.764	499.163	29.318.199
Afskrives over	30 år		5 år	

Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i		Tilgodehavende		Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
	tilknyttede virksomheder	virksomheder	tilknyttede virksomheder	virksomheder			
Kostpris 1. august 2018	525	4.192.462	3.073.170	0	0	7.266.157	
Tilgang i årets løb	0	2.003.247	0	0	8.925.000	10.928.247	
Afgang i årets løb	0	0	-3.073.170	0	0	-3.073.170	
Kostpris 31. juli 2019	525	6.195.709	0	0	8.925.000	15.121.234	
Værdireguleringer 1. august 2018	0	0	10.480.660	0	0	10.480.660	
Udløst udbytte	0	0	5.100.000	0	0	5.100.000	
Værdiregulering af afhændede kapitalandele	0	0	-15.580.660	0	0	-15.580.660	
Resultat af kapitalandele	-525	-20.867	0	0	0	-21.392	
Værdireguleringer 31. juli 2019	-525	-20.867	0	0	0	-21.392	
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2019	0	6.174.842	0	0	8.925.000	15.099.842	

Tilgodehavende ved tilknyttede virksomheder vedrører et ansvarligt lån til CØJ Ejendomme ApS, som henstår afdragsfrit til 31. december 2028, og som først forfalder til betaling, når CØJ Ejendomme ApS' økonomiske situation og likviditet tillader dette. Lånet står tilbage for kreditorer i datterselskaber.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Åf de langfristede gældsforpligtelser forfalder 15,5 mio kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ingen yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. juli 2019.

8 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Claus Østergaard Jensen	Grøndahlsvej 15, 14. 1. 7400 Herning
Else-Marie Bank Jensen	Grøndahlsvej 15, 14. 1. 7400 Herning