



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

**T** 7452 0152

**F** 7452 7454

**E** haderslev@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

*FSR - danske revisorer*

## **DTJ Ejendomme ApS**

Hybenvej 11  
6100 Haderslev

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2019**  
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020

---

Torben Bro Petersen  
dirigent

CVR-nr. 38 73 75 38

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for DTJ Ejendomme 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 13. maj 2020

### Direktion

Jeppe Hesselager Engsager  
direktør

### Bestyrelse

Jeppe Hesselager Engsager

Dorte-Susanne Thomsen

Torben Bro Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i DTJ Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for DTJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Haderslev, den 13. maj 2020

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

Kim Pedersen, HD  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne12488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	DTJ Ejendomme ApS Hybenvej 11 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 38 73 75 38
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: Haderslev
<b>Bestyrelse</b>	Jeppe Hesselager Engsager Dorte-Susanne Thomsen Torben Bro Petersen
<b>Direktion</b>	Jeppe Hesselager Engsager, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 26.243, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 521.590.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det igangværende Corona-virus udbrud i Danmark og resten af verden, forventes på nuværende tidspunkt ikke at påvirke selskabets drift væsentligt i det kommende år, da selskabet har investeret i associerede virksomhed og denne ikke er påvirket af udbruddet. Udvikler udbruddet sig voldsomt, er det i sagens natur ikke muligt at forudse konsekvenserne.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DTJ Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for DTJ Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede virksomheder 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-8.584</b>	<b>-11.191</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-19.547	-28.616
<b>Resultat før skat</b>		<b>-28.131</b>	<b>-39.807</b>
Skat af årets resultat	1	1.888	2.462
<b>Årets resultat</b>		<b>-26.243</b>	<b>-37.345</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-19.547	-28.616
Overført resultat		-6.696	-8.729
		<b>-26.243</b>	<b>-37.345</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	896.997	916.544
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>896.997</b>	<b>916.544</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>896.997</b>	<b>916.544</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		64.000	43.000
Udskudt skatteaktiv	4	5.696	3.808
<b>Tilgodehavender</b>		<b>69.696</b>	<b>46.808</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>395</b>	<b>5.980</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>70.091</b>	<b>52.788</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>967.088</b>	<b>969.332</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.001	50.001
Reserve for opskrivninger		496.997	516.544
Overført resultat		-25.408	-18.712
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>521.590</u></b>	<b><u>547.833</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.499	6.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		438.999	414.999
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>445.498</u></b>	<b><u>421.499</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>445.498</u></b>	<b><u>421.499</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>967.088</u></u></b>	<b><u><u>969.332</u></u></b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	-1.888	-2.462		
	<b>-1.888</b>	<b>-2.462</b>		
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2019	400.000	400.000		
Kostpris 31. december 2019	400.000	400.000		
Værdireguleringer 1. januar 2019	516.544	545.160		
Årets resultat	-19.547	-28.616		
Værdireguleringer 31. december 2019	496.997	516.544		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>896.997</b>	<b>916.544</b>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.001	516.544	-18.712	547.833
Årets resultat	0	0	-6.696	-6.696
Resultat i associerede virksomheder	0	-19.547	0	-19.547
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.001</b>	<b>496.997</b>	<b>-25.408</b>	<b>521.590</b>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019			-3.808	-1.346
Hensat i året			-1.888	-2.462
Overført til aktiver			5.696	3.808
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Bro Petersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-552250815132  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2020 kl.: 07:51:59  
Underskrevet med NemID

## Torben Bro Petersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-552250815132  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2020 kl.: 07:51:59  
Underskrevet med NemID

## Jeppe Hesselager Engsager

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-702278420916  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 14:44:05  
Underskrevet med NemID

## Jeppe Hesselager Engsager

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-702278420916  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 14:44:05  
Underskrevet med NemID

## Dorte-Susanne Thomsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-315415306846  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 12:28:20  
Underskrevet med NemID

## Kim Pedersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1172831661679  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 21:07:18  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b75d1d65zrPJ60970177