



## DJ Ejendomsselskab II ApS

Stat-Ene-Vej 50  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 27964826

## Årsrapport 01.01.2021 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.11.2021

---

**Dan Johansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

DJ Ejendomsselskab II ApS

Stat-Ene-Vej 50

5220 Odense SØ

CVR-nr.: 27964826

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 30.06.2021

## Direktion

Dan Johansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.06.2021 for DJ Ejendomsselskab II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16.11.2021

**Direktion**

**Dan Johansen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i DJ Ejendomsselskab II ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DJ Ejendomsselskab II ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.06.2021 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 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 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.

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.

Odense, den 16.11.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsåret fra kalenderår til 1. juli til 30. juni.

Begrundelsen for omlægning af regnskabsåret er, at selskabets ejerforhold pr. 01.01.2021 er ændret og selskabet som følge heraf skal have samme regnskabsår som øvrige selskaber i koncernen.

Omlægningen medfører, at regnskabsåret 2021 er forkortet med 6 måneder og udgør omlægningsperioden 1. januar 2021 – 30. juni 2021 eller i alt 6 måneder, mens sammenligningstallene for 2020 i årsrapporten omfatter en periode på 12 måneder.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene vedrørende 2020 i nærværende årsrapport. Derfor kan resultatopgørelsens tal for omlægningsperioden 2021 (6 måneder) og sammenligningstal for 2020 (12 måneder) ikke sammenholdes.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>451.782</b>	<b>996.028</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.508.521
<b>Driftsresultat</b>		<b>451.782</b>	<b>2.504.549</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(89.077)	(220.729)
<b>Resultat før skat</b>		<b>362.705</b>	<b>2.283.820</b>
Skat af årets resultat	2	(79.455)	(504.308)
<b>Årets resultat</b>		<b>283.250</b>	<b>1.779.512</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		(2.716.750)	1.779.512
<b>Resultatdisponering</b>		<b>283.250</b>	<b>1.779.512</b>



# Balance pr. 30.06.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		17.250.000	17.250.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>17.250.000</b>	<b>17.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.250.000</b>	<b>17.250.000</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		45.444	0
Periodeafgrænsningsposter		17.472	23.602
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.916</b>	<b>23.602</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>94.974</b>	<b>128.297</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>157.890</b>	<b>151.899</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.407.890</b>	<b>17.401.899</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		2.625.000	2.625.000
Overført overskud eller underskud		2.754.506	5.471.256
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>8.379.506</b>	<b>8.096.256</b>
Udskudt skat		1.910.000	1.785.101
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.910.000</b>	<b>1.785.101</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.125.018	5.304.751
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.125.018</b>	<b>5.304.751</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	372.000	382.781
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.200.000	1.332.106
Anden gæld		421.366	500.904
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.993.366</b>	<b>2.215.791</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.118.384</b>	<b>7.520.542</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.407.890</b>	<b>17.401.899</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.625.000	2.507.521	2.963.735	0	8.096.256
Ændring i regnskabspraksis	0	(2.507.521)	2.507.521	0	0
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>2.625.000</b>	<b>0</b>	<b>5.471.256</b>	<b>0</b>	<b>8.096.256</b>
Årets resultat	0	0	(2.716.750)	3.000.000	283.250
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.625.000</b>	<b>0</b>	<b>2.754.506</b>	<b>3.000.000</b>	<b>8.379.506</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.849	38.799
Renteomkostninger i øvrigt	84.228	180.930
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.000
	<b>89.077</b>	<b>220.729</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	(45.444)	0
Ændring af udskudt skat	124.899	504.308
	<b>79.455</b>	<b>504.308</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	15.741.479
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.741.479</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.508.521
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.508.521</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.250.000</b>

Investerings ejendommen omfatter et erhvervslejemål på i alt 1.668 m<sup>2</sup> og er beliggende i Odense SØ.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter og drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Afkastkravet for selskabets investerings ejendom, udgør 5,75% pr. 30.06.2021.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.380 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 1.643 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	372.000	382.781	5.125.018
	<b>372.000</b>	<b>382.781</b>	<b>5.125.018</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.J. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 17.250 t.kr. pr. 30.06.2021

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 1.000 t.kr. i ejendommen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af investeringsejendom. Praksisændringen betyder at virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi. Hidtil er virksomhedens ejendom blevet målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, tillagt opskrivninger til dagsværdi.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 114 kr. Praksisændringen medfører en reduktion af reserve for opskrivninger på egenkapitalen med 2.508 t.kr. og en tilsvarende forøgelse af overført overskud på 2.508 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode som lejen vedrører, og indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.