

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



(CVR-nr. 37999687)

# DAJ Ejendomsselskab ApS

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 32 29 91 80

## Årsrapport for 2020

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 26/2 2021.

---

Dirigent  
Kristine Zeest Leth

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning samt påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2020	11
Balance pr. 31/12 2020	12
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

DAJ Ejendomsselskab ApS

Toldbodgade 36 A

1253 København K

CVR-nr.: 32 29 91 80

Hjemstedskommune: København

### **Direktion**

Kristine Zeest Leth

### **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**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2020.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for DAJ Ejendomsselskab ApS.

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

København, den 26. februar 2021

### **Direktion**

Kristine Zeest Leth

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i DAJ Ejendomsselskab ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DAJ Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 26. februar 2021

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR nr. 37 99 96 87

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 uændret 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 omkostninger 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 salgskomkostninger, 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 kostpris 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort 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 ejendommen 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **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 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	875.015	908.579
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-86.870</u>
		875.015	821.709
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	0	0
3	Afskrivninger	<u>-1.228</u>	<u>-54.912</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	873.787	766.797
	Finansielle indtægter	231.446	938.274
	Finansielle omkostninger	<u>-243.399</u>	<u>-325.890</u>
	<b>Resultat før skat</b>	861.834	1.379.181
4	Beregnete skatter	<u>-189.604</u>	<u>-303.488</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>672.230</u></u>	<u><u>1.075.693</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-2.402.770	-1.324.307
	Udbytte	900.000	0
	Ekstraordinært udbytte	<u>2.175.000</u>	<u>2.400.000</u>
		<u><u>672.230</u></u>	<u><u>1.075.693</u></u>

**Balance pr. 31/12 2020**

Note		31/12 2020	31/12 2019
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Andre anlæg, driftsmidler og inventar	0	1.227
	Investeringsjendomme	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.000.000</u>	<u>12.001.227</u>
5	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.000.000</u>	<u>12.001.227</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>565.970</u>	<u>208.459</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>565.970</u>	<u>208.459</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>12.565.970</u></u>	<u><u>12.209.686</u></u>

## Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	300.000	300.000
	262.408	2.665.178
	<u>900.000</u>	<u>0</u>
	<b>1.462.408</b>	<b>2.965.178</b>
4	<u>611.639</u>	<u>422.035</u>
	<b>611.639</b>	<b>422.035</b>
	680.473	666.915
	<u>9.039.250</u>	<u>7.436.651</u>
6	<b>9.719.723</b>	<b>8.103.566</b>
6	475.750	425.000
	4.538	92.499
	<u>291.912</u>	<u>201.408</u>
	<b>772.200</b>	<b>718.907</b>
	<b>10.491.923</b>	<b>8.822.473</b>
	<b>12.565.970</b>	<b>12.209.686</b>
7	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme	0	0
Prioritetsgæld	0	-86.870
	<u>0</u>	<u>-86.870</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Afskrivninger</b>		
Driftsmidler og inventar	1.228	54.912
	<u>1.228</u>	<u>54.912</u>
<b>4 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skatteaktiv, regulering	189.604	303.488
	<u>189.604</u>	<u>303.488</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>611.639</u>	<u>422.035</u>

## 5 Anlægsaktiver

	Materielle	
	Andre anlæg, drifts- midler og inventar	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020	524.558	8.313.388
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2020</b>	<b>524.558</b>	<b>8.313.388</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2020	523.331	0
Afskrivninger i året	1.227	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2020</b>	<b>524.558</b>	<b>0</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	0	3.686.612
Op- og nedskrivninger i året	0	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2020</b>	<b>0</b>	<b>3.686.612</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2020</b>	<b>0</b>	<b>12.000.000</b>

Der er anvendt et afkastkrav på 7,11 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 11.592.248 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -407.752 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 12.437.473 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 437.473 kr.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Deposita	680.473	0	680.473	0
Prioritetsgæld	9.515.000	475.750	9.039.250	7.100.000
	<b>10.195.473</b>	<b>475.750</b>	<b>9.719.723</b>	<b>7.100.000</b>

## 7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Nykredit, realkreditpantebrev	<u>9.631.000</u>
-------------------------------	------------------

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



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

### Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-856582870097

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-02-27 19:44:16Z

NEM ID 

## Kasper Kjærsgaard

### Registreret revisor

På vegne af: JS Revision Godkendt Revisionsaktiesels...

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-02-27 22:12:41Z

NEM ID 

## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-856582870097

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-02-28 14:05:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q11MC-E6KBE-H76L3-VEES0-DQ0KE-13UG0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>