

---

# ***DJ Bolig ApS***

Industriparken 33, 4450 Jyderup

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 39 41 87 11

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2 /6 2022

Jesper Skovby  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for DJ Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 2. juni 2022

**Direktion**

Jesper Skovby

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i DJ Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DJ Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Ringsted, den 2. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Vagner Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33245

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

DJ Bolig ApS  
Industriparken 33  
4450 Jyderup

CVR-nr.: 39 41 87 11  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Direktion**

Jesper Skovby

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Sparekassen Kronjylland  
Nygade 14  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af ejendom samt køb og salg af fast ejendom og aktiviteter i tilknytning hertil

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 149.637, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 261.426.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>211.469</b>	<b>220.425</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-14.709	-14.709
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>196.760</b>	<b>205.716</b>
Finansielle indtægter	2	22.355	0
Finansielle omkostninger	3	-22.574	-29.772
<b>Resultat før skat</b>		<b>196.541</b>	<b>175.944</b>
Skat af årets resultat	4	-46.904	-41.908
<b>Årets resultat</b>		<b>149.637</b>	<b>134.036</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		149.637	134.036
		<b>149.637</b>	<b>134.036</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		1.384.904	1.399.613
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.384.904</b>	<b>1.399.613</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.384.904</b>	<b>1.399.613</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.085.472	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.085.472</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>147.807</b>	<b>1.139.238</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.233.279</b>	<b>1.139.238</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.618.183</b>	<b>2.538.851</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		211.426	61.788
<b>Egenkapital</b>		<b>261.426</b>	<b>111.788</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.154.893	2.238.131
Deposita		58.700	58.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.213.593</b>	<b>2.296.831</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	85.260	83.349
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7.975
Selskabsskat		46.904	28.908
Anden gæld		11.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>143.164</b>	<b>130.232</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.356.757</b>	<b>2.427.063</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.618.183</b>	<b>2.538.851</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	61.789	111.789
Årets resultat	0	149.637	149.637
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>211.426</b>	<b>261.426</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	14.709	14.709
	<u>14.709</u>	<u>14.709</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	22.355	0
	<u>22.355</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	4.125
Andre finansielle omkostninger	22.574	25.647
	<u>22.574</u>	<u>29.772</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	46.904	28.908
Årets udskudte skat	0	13.000
	<u>46.904</u>	<u>41.908</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>1.440.320</u>
Kostpris 31. december	<u>1.440.320</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	40.707
Årets afskrivninger	<u>14.709</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>55.416</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.384.904</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.868.068	1.959.054
Mellem 1 og 5 år	286.825	279.077
Langfristet del	2.154.893	2.238.131
Inden for 1 år	85.260	83.349
	<b>2.240.153</b>	<b>2.321.480</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	58.700	58.700
Langfristet del	58.700	58.700
Inden for 1 år	0	0
	<b>58.700</b>	<b>58.700</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebrev på i alt TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.384.904	1.399.613
--	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J Skovby Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DJ Bolig ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.