

D&J Århus ApS
Galionsvej 31, 1437 København K

Årsrapport

2025

CVR-nr. 44 42 11 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2026.

Jacob Wagner Guldager
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for D&J Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. marts 2026

Direktion

Jacob Wagner Guldager
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i D&J Århus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for D&J Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

København, den 30. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Chris Winther Bjørholm Dyhr

statsautoriseret revisor
mne34473

Selskabsoplysninger

Selskabet

D&J Århus ApS
Galionsvej 31
1437 København K

Telefon: 71747428
Hjemmeside: www.danielandjacobs.com

CVR-nr.: 44 42 11 43
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
2. regnskabsår

Direktion

Jacob Wagner Guldager, administrerende direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af hotellejligheder.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har budt på en positiv udvikling i både aktivitet og indtjening. For de to driftselskaber D&J Århus ApS og Daniel&Jacob's ApS er der samlet realiseret en omsætning på 68 mio. kr. og en EBITDA på 18,7 mio. kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Væksten er drevet af en fortsat stærk efterspørgsel efter selskabernes boutique hotellejligheder samt en effektiv og skalerbar driftsmodel. Der arbejdes målrettet med at udvikle unikke overnatningsoplevelser på attraktive lokationer, hvor fokus er på autenticitet, lokal forankring og digitale løsninger.

I løbet af året har selskaberne yderligere styrket sin position gennem en teknologibaseret og lean organisation, hvor beslutninger i høj grad understøttes af selskabets omfattende datasæt. Denne datadrevne tilgang giver mulighed for løbende optimering af både drift og udvikling af nye projekter.

Selskaberne har ved regnskabsårets afslutning en solid pipeline af nye projekter under udvikling. Ledelsen forventer i de kommende år fortsat at udvide porteføljen af boutique hotellejligheder på attraktive placeringer samt at åbne et antal større aparthoteller, der skal understøtte koncernens videre vækst.

Ledelsen vurderer samlet set selskabernes udvikling i regnskabsåret som tilfredsstillende og forventer en fortsat positiv udvikling i de kommende år, dog under hensyntagen til den generelle udvikling i turisme og konkurrenceforhold i markedet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for D&J Århus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver 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.

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 10 år.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 2025</u> <u>- 31/12 2025</u>	<u>7/11 2023</u> <u>- 31/12 2024</u>
Bruttofortjeneste	2.419.580	-113.919
1 Personaleomkostninger	-397.325	-300.168
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-642.850</u>	<u>-477.845</u>
Driftsresultat	1.379.405	-891.932
Andre finansielle indtægter	320	631
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-41.769</u>	<u>-70.104</u>
Resultat før skat	1.337.956	-961.405
Skat af årets resultat	<u>-90.269</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>1.247.687</u>	<u>-961.405</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overføres til overført resultat	997.687	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-961.405</u>
Disponeret i alt	<u>1.247.687</u>	<u>-961.405</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>1.044.842</u>	<u>1.678.442</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.044.842</u>	<u>1.678.442</u>
3 Deposita	<u>1.579.500</u>	<u>1.579.500</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.579.500</u>	<u>1.579.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.624.342</u>	<u>3.257.942</u>
Omsætningsaktiver		
Udsudte skatteaktiver	41.203	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>606.685</u>	<u>500.514</u>
Tilgodehavender i alt	<u>647.888</u>	<u>500.514</u>
Likvide beholdninger	<u>1.099.477</u>	<u>309.775</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.747.365</u>	<u>810.289</u>
Aktiver i alt	<u>4.371.707</u>	<u>4.068.231</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	36.282	-961.405
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>250.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>326.282</u>	<u>-921.405</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.705.571</u>	<u>4.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.705.571</u>	<u>4.000.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	757.284	612.492
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	38.271
Selskabsskat	131.472	0
Anden gæld	<u>451.098</u>	<u>338.873</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.339.854</u>	<u>989.636</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.045.425</u>	<u>4.989.636</u>
Passiver i alt	<u>4.371.707</u>	<u>4.068.231</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	0	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>36.282</u>	<u>250.000</u>	<u>286.282</u>
	<u>40.000</u>	<u>36.282</u>	<u>250.000</u>	<u>326.282</u>

Noter

	1/1 2025 - 31/12 2025	7/11 2023 - 31/12 2024
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	368.763	295.896
Pensioner	22.752	0
Andre omkostninger til social sikring	5.810	4.272
	<u>397.325</u>	<u>300.168</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	2.156.287	0
Tilgang i årets løb	9.250	2.156.287
Kostpris 31. december	<u>2.165.537</u>	<u>2.156.287</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-456.888	0
Årets afskrivninger	-663.807	-477.845
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-1.120.695</u>	<u>-477.845</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.044.842</u>	<u>1.678.442</u>
3. Deposita		
Kostpris 1. januar	1.579.500	0
Tilgang i årets løb	0	1.579.500
Kostpris 31. december	<u>1.579.500</u>	<u>1.579.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.579.500</u>	<u>1.579.500</u>
4. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>2.705.571</u>	<u>4.000.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.580 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 1.580 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	<u>t.kr.</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

	<u>t.kr.</u>
Andre kontraktlige forpligtelser	<u>17.796</u>
Kontraktlige forpligtelser i alt	<u>17.796</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>0</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	<u>17.796</u>

Andre kontraktlige forpligtelser:

Huslejeforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakter indeholdende opsigelsesvarsel. Virksomhedens samlede størrelse af andre kontraktlige forpligtelser udgør pr. 31. december 2025 op til 17.796 t.kr., med en resterende aftaleperiode på op til 3 år.