

DJURS-INVEST ApS

CVR-nr. 10 07 44 79

Torvet 5, 8500 Grenaa

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20. februar 2024

Dirigent
Sigurd Bohlbro Simmelsgaard

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Djurs Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 20. februar 2024

Direktion

Mikael Lykke Sørensen

Bestyrelse

Merete Hoe
(Formand)

Sigurd Bohlbro Simmelsgaard

Helle Bærentsen

Peter Kejser

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Djurs-Invest ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Djurs-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 20. februar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Jensen
statsautoriseret revisor
mne10954

Daniel Mogensen
statsautoriseret revisor
mne45831

Selskabsoplysninger

Selskabet	DJURS-INVEST ApS c/o Djurslands Bank A/S Torvet 5 8500 Grenaa CVR-nr: 10 07 44 79 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Norddjurs
Bestyrelse	Ingeniør Merete Hoe (formand), Hornslet Bankdirektør Sigurd Bohlbro Simmelsgaard, Åbyhøj Filioldirektør Helle Bærentsen, Egå Gårdejer og direktør Peter Kejser, Glesborg
Direktion	Ejendomsmægler Mikael Lykke Sørensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33 77 12 31 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets aktivitet og resultat heraf anses af ledelsen for tilfredsstillende, da et resultat efter skat på 991 t.kr., er på niveau med forventningen primo året på 1.000 t.kr.

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

For 2024 forventes et resultat efter skat i omegnen af 1.000 t.kr., da aktivitetsniveauet forventes at være uændret.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DJURS-INVEST ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen op-tjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, samt ejendommenes drifts-omkostninger herunder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats på 22,0%.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som tilgodehavende, i det omfang der er betalt for meget i acontoskat, og som gældsforpligtelse, hvis der er betalt for lidt i acontoskat.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

DJURS-INVEST ApS er sambeskattet med moderselskabet Djurslands Bank A/S. Skatten fordeles efter selskabernes skattepligtige resultater.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over en forventet levetid på 5 år. Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen fratrukket en scrapværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatopgørelsen

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden. Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab. Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen. Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi. Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning efter en individuel vurdering af værdiforringelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
Omsætning		1.713.641	1.543.822
Andre eksterne omkostninger		-153.057	-112.357
Resultat før finansielle poster		1.560.584	1.431.465
Øvrige finansielle omkostninger	1	-340	-31.530
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	2	-182.113	-182.113
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3	-93.735	32.896
Resultat før skat		1.284.396	1.250.718
Skat af året resultat	4	-293.862	-254.565
Årets resultat		990.534	996.153

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-93.735	32.896
Overført overskud	1.084.269	963.257
	990.534	996.153

Balance pr. 31. december

Aktiver	Note	2023	2022
Ejendomme		24.688.809	24.688.809
Inventar		94.350	276.463
Materielle anlægsaktiver i alt	2	24.783.159	24.965.272
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.106.282	1.200.017
Finansielle anlægsaktiver	3	1.106.282	1.200.017
Anlægsaktiver		25.889.441	26.165.289
Udskudte skatteaktiver		27.371	7.381
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.781.202	4.528.150
Tilgodehavender		5.808.573	4.535.531
Omsætningsaktiver		5.808.573	4.535.531
Aktiver i alt		31.698.014	30.700.820
Passiver			
Anpartskapital		31.000.000	31.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		556.282	650.017
Overført overskud		30.842	-1.053.427
Egenkapital		31.587.124	30.596.590
Anden gæld		110.890	104.230
Gældsforpligtelser		110.890	104.230
Passiver i alt		31.698.014	30.700.820
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Anparts- kapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	31.000.000	650.017	-1.053.427	30.596.590
Kapitaludvidelse				0
Årets resultat		-93.735	1.084.269	990.534
Egenkapital 31. december	31.000.000	556.282	30.842	31.587.124

Noter til årsrapport

1 Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-200	-31.530
Øvrige finansielle omkostninger	-140	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	-340	-31.530

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	29.788.809
Kostpris 31. december 2023	29.788.809
Værdiregulering 1. januar 2023	-5.100.000
Værdiregulering 31. december 2023	-5.100.000
Dagsværdi 31. december 2023	24.688.809

Selskabets ejendom måles til dagsværdi på baggrund af afkast-metoden, hvorfor ledelsen årligt foretager omvurdering af ejendommens værdi.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

- Markedslejen er fastsat til det nuværende lejeniveau, da disse vurderes at være på niveau og løbende reguleres i henhold til nettoprisindekset.
- Tomgang udgør 0% af huslejen, da hele ejendommen udlejes koncerninternt.
- Der er udelukkende tale om udlejning til erhverv (kontor).
- Ejendommen er beliggende centralt i Risskov.
- Afkastkravet udgør 4,5%
- Omkostninger i alt til administration, vedligeholdelse, ejendomsskat m.v. udgør ca. 14% af bruttolejen.

	Inventar
Kostpris 1. januar 2023	910.563
Kostpris 31. december 2023	910.563
Ned- og afskrivninger 1. januar 2023	634.100
Afskrivninger	182.113
Ned- og afskrivninger 31. december 2023	816.213
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	94.350
Afskrives over	5 år

Noter til årsrapport

3 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2023	550.000
Kostpris 31. december 2023	550.000
Opskrivninger pr. 1. januar 2023	650.017
Resultatandel	-93.735
Opskrivninger 31. december 2023	556.282
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.106.282

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

	Kapital- andel	Andel af Egenkapital 1. januar	Andel af årets resultat	Andel af Egenkapital 31. december
Kolind Midtpunkt A/S (Hjemsted: Syddjurs)	25%	1.200.017	-93.735	1.106.282
		1.200.017	-93.735	1.106.282

4 Skat af årets resultat

	Aktuel skat	Udskudt skat	Skat i resultat- opgørelsen
Skat af årets resultat	313.852	-19.990	293.862
	313.852	-19.990	293.862

5 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.

6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Selskabet sambeskattes med Djurslands Bank A/S.

Selskabet hæfter for skyldige selskabsskatter mv. opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Noter til årsrapport

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Djurslands Bank A/S

Anpartshaver

Transaktioner med nærtstående parter

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne lån samt udlejning af ejendomme, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:
Djurslands Bank A/S