

# DJURS-INVEST ApS

CVR-nr. 10 07 44 79

Torvet 5, 8500 Grenaa

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. februar 2023



---

**Dirigent**

# 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 8. februar 2023

### Direktion



Mikael Lykke Sørensen

### Bestyrelse



Merete Hoe  
(Formand)



Helle Bærentsen



Lars Møller Kristensen



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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for B-selskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 8. februar 2023

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**CVR-nr. 33 77 12 31**

  
Carsten Jensen

statsautoriseret revisor

mne10954

## 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 Lars Møller Kristensen, Rønde Filialdirektør 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.

## Efterfølgende begivenheder

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

## Den forventede udvikling

For 2023 forventes et resultat før skat i omegnen af 1.275 t.kr. og efter skat på 995 t.kr, da aktivitetsniveauet er uændret.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DJURS-INVEST ApS for 2022 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 ejendommens 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.

### 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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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	2022	2021
Omsætning		1.543.822	1.503.234
Andre eksterne omkostninger		-112.357	-106.762
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.431.465</b>	<b>1.396.472</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-31.530	-24.215
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	1	-182.113	-178.447
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2	32.896	<b>-8.514</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.250.718</b>	<b>1.185.296</b>
Skat af året resultat	3	-254.565	-249.280
<b>Årets resultat</b>		<b>996.153</b>	<b>936.016</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	32.896	-8.514
Overført overskud	963.257	944.530
	<b>996.153</b>	<b>936.016</b>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>	Note	2022	2021
Ejendomme		24.688.809	24.688.809
Inventar		276.463	440.249
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	1	<b>24.965.272</b>	<b>25.129.058</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.200.017	1.167.121
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.200.017</b>	<b>1.167.121</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.165.289</b>	<b>26.296.179</b>
Udskudte skatteaktiver		7.381	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.381</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.528.150	3.417.761
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.535.531</b>	<b>3.417.761</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>30.700.820</b>	<b>29.713.940</b>
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		31.000.000	31.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		650.017	617.121
Overført overskud		-1.053.427	-2.016.684
<b>Egenkapital</b>		<b>30.596.590</b>	<b>29.600.437</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	11.294
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>11.294</b>
Anden gæld		104.230	102.209
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>104.230</b>	<b>102.209</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.700.820</b>	<b>29.713.940</b>
Medarbejderforhold	4		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	31.000.000	617.121	-2.016.684	29.600.437
Kapitaludvidelse				0
Årets resultat		32.896	963.257	996.153
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>31.000.000</b>	<b>650.017</b>	<b>-1.053.427</b>	<b>30.596.590</b>

Anpartskapitalen er i perioden 2017-2022 ændret i 2018 ved en kapitaludvidelse fra 1.000.000 til 31.000.000.

## Noter til årsrapport

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	29.788.809
Tilgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>29.788.809</u>
Værdiregulering 1. januar 2022	-5.100.000
Værdiregulering 31. december 2022	<u>-5.100.000</u>
<b>Omvurderet værdi 31. december 2022</b>	<b><u>24.688.809</u></b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

- Markedslejen er fastsat til det nuværende lejeniveau.
- Afkastkravet udgør 4,5%
- Omkostninger i alt til administration, vedligeholdelse, ejendomsskat m.v. udgør ca. 14% af bruttolejen.

	Inventar
Kostpris 1. januar 2022	892.236
Tilgang	<u>18.327</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>910.563</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2022	451.987
Afskrivninger	182.113
Nedskrivninger	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2022	<u>634.100</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>276.463</u></b>
Afskrives over	<u>5 år</u>

## Noter til årsrapport

### 2 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022	550.000
Kostpris 31. december 2022	550.000
Opskrivninger pr. 1. januar 2022	617.121
Resultatandel	32.896
Opskrivninger 31. december 2022	650.017
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>1.200.017</b>

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%	1.167.121	32.896	1.200.017
		<b>1.167.121</b>	<b>32.896</b>	<b>1.200.017</b>

### 3 Skat af årets resultat

	Aktuel skat	Udskudt skat	Skat i resultat- opgørelsen
Skat af årets resultat	273.240	-18.675	254.565
	<b>273.240</b>	<b>-18.675</b>	<b>254.565</b>

### 4 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.

### 5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Selskabet sambeskattes med Djurslands Bank A/S.

Selskabet hæfter for skyldige selskabsskatter mv. opstået indenfor sambeskatningskredsen.

## Noter til årsrapport

### 6 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