

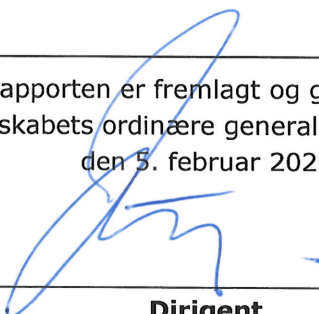
DJURS-INVEST ApS

CVR-nr. 10 07 44 79

Torvet 5, 8500 Grenaa

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2020



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
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 5. februar 2020

Direktion



Mikael Lykke Sørensen

Bestyrelse



Peter Zacher Sørensen
(Formand)



Peter Pedersen



Helle Bærentsen



Lars Møller Kristensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Djurs-Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Djurs-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 konklusion 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 bl.a. 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.

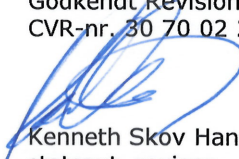
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Aarhus, den 5. februar 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor
mne32748

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	Advokat Peter Zacher Sørensen (formand) Filialdirektør Helle Bærentsen, Egå Gårdejer Peter Pedersen, Nimtofte Bankdirektør Lars Møller Kristensen, Rønde
Direktion	Ejendomsmægler Mikael Lykke Sørensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30 70 02 28 Aarhus

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har i år realiseret et underskud på 368 t.kr. hvilket primært skyldes årets nedskrivning af ejendomme.

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

Ejendommen forventes færdiggjort 1 kvartal 2020. Ejendommen vil være lejet ud hele 2020. Der forventes et positivt resultat for 2020.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DJURS-INVEST ApS for 2019 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 optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, samt ejendommenes driftsomkostninger herunder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdes 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.

Ejendomme

Ejendomme måles i balancen til omvurderet værdi, som er dagsværdien opgjort ud fra afkastmetoden fratrukket akkumulerede afskrivninger og eventuelle tab ved nedskrivninger. Afkast og afkastprocent er afhængig af beliggenhed og stand mv. Omvurderinger gennemføres med tilstrækkelig regelmæssighed, så den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra den værdi, som ville blive fastsat ved anvendelse af dagsværdien på balancedagen.

Afskrivninger beregnes ud fra en forventet brugstid, som er sat til 50 år.

Afskrivningsgrundlaget er omvurderet værdi fratrukket en scrapværdi. Afskrivninger og tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen, medens stigninger i den omvurderede værdi indregnes i egenkapitalen og bindes på posten "opskrivningshenlæggelser", medmindre stigningen modsvarer en værdinedgang, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen.

I året er der ikke anvendt eksterne vurderingseksperter på selskabets ejendomme.

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 allokteres 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	2019	2018
Omsætning		1.117.500	472.174
Andre eksterne omkostninger		-83.207	-32.395
Resultat før finansielle poster		1.034.293	439.779
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	1	-1.209.119	-4.000.000
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-5.369	-11.826
Resultat før skat		-180.195	-3.572.047
Skat af året resultat	3	-188.174	-96.756
Årets resultat		-368.369	-3.668.803

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-5.369	-11.826
Overført overskud	-363.000	-3.656.977
	-368.369	-3.668.803

Balance pr. 31. december

Aktiver	Note	2019	2018
Ejendomme		24.535.520	16.928.970
Inventar		694.207	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	25.229.727	16.928.970
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.199.996	1.205.365
Finansielle anlægsaktiver	2	1.199.996	1.205.365
Anlægsaktiver		26.429.723	18.134.335
Andre tilgodehavender		0	1.492.831
Tilgodehavender		0	1.492.831
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.364.473	8.478.051
Omsætningsaktiver		1.364.473	9.970.882
Aktiver i alt		27.794.196	28.105.217
Passiver			
Anpartskapital		31.000.000	31.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		649.996	655.365
Overført overskud		-3.913.148	-3.550.148
Egenkapital	5	27.736.848	28.105.217
Anden gæld		57.348	0
Gældsforpligtelser		57.348	0
Passiver i alt		27.794.196	28.105.217
Medarbejderforhold	6		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapport

1 Materielle anlægsaktiver

Ejendomme	31.12.2019	31.12.2018
Omvurderet værdi primo	16.928.970	0
Årets tilgang	8.706.550	20.928.970
Årets nedskrivninger	-1.100.000	-4.000.000
Omvurderet værdi ultimo	<u>24.535.520</u>	<u>16.928.970</u>

	<u>Inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	0
Tilgang	803.326
Kostpris 31. december 2019	<u>803.326</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2019	0
Afskrivninger	109.119
Nedskrivninger	
Ned- og afskrivninger 31. december 2019	<u>109.119</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>694.207</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>

2 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar	550.000
Kostpris 31. december	<u>550.000</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	655.365
Resultatandel	-5.369
Opskrivninger 31. december	<u>649.996</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.199.996</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

	<u>Kapital- andel</u>	<u>Andel af Egenkapital 1. januar</u>	<u>Andel af årets resultat</u>	<u>Andel af Egenkapital 31. december</u>
Kolind Midtpunkt A/S (Hjemsted: Syddjurs)	25%	1.205.365	-5.369	1.199.996
		<u>1.205.365</u>	<u>-5.369</u>	<u>1.199.996</u>

Noter til årsrapport

3 Skat af årets resultat

	Aktuel skat	Udskudt skat	Skat i resultat- opgørelsen
Skat af årets resultat	167.997	20.177	188.174
	167.997	20.177	188.174

4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	31.000.000	655.365	-3.550.148	28.105.217
Kapitaludvidelse				0
Årets resultat		-5.369	-363.000	-368.369
Egenkapital 31. december	31.000.000	649.996	-3.913.148	27.736.848

Anpartskapitalen er i perioden 2015-2019 ændret i 2018 ved en kapitaludvidelse fra 1.000.000 til 31.000.000

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.

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