

Djurs Estate ApS

**Torvegade 1D, st. th.
8963 Auning**

CVR-nr. 28 88 89 02

Årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31/5 2018



Jens Meilvang
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Djurs Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 29. maj 2018

Direktion



Jens Meilvang
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Djurs Estate ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Djurs Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 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

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

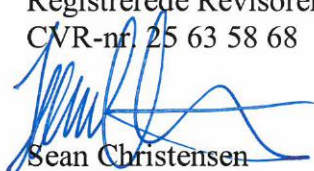
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Auning, den 29. maj 2018

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68



Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

Djurs Estate ApS
Torvegade 1D, st. th.
8963 Auning

CVR-nr.: 28 88 89 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 8. juni 2005

Hjemsted: Norddjurs

Direktion

Jens Meilvang, direktør

Revision

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
Centervej 4, 1A
8963 Auning

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Vestergade 30
8963 Auning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering, handel og anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 206.953, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.603.851.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NR Standard artsopdelt for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultat-opgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		480.365	484.699
Andre driftsomkostninger		0	-290.839
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		480.365	193.860
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-4.350	262.400
Resultat før finansielle poster		476.015	456.260
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-35.237	-31.428
Finansielle indtægter		38.472	4.647
Finansielle omkostninger		-206.447	-141.227
Resultat før skat		272.803	288.252
Skat af årets resultat	1	-65.850	-68.687
Årets resultat		206.953	219.565
Overført resultat		206.953	219.565
		206.953	219.565

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		8.750.000	9.345.000
Materielle anlægsaktiver		<u>8.750.000</u>	<u>9.345.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.750.000</u>	<u>9.345.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		596.279	515.656
Andre tilgodehavender		26.393	8.929
Selskabsskat		0	24.000
Tilgodehavender		<u>622.672</u>	<u>548.585</u>
Likvide beholdninger		<u>638.093</u>	<u>512.800</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.260.765</u>	<u>1.061.385</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.010.765</u></u>	<u><u>10.406.385</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.478.851	1.271.896
Egenkapital	2	1.603.851	1.396.896
Hensættelse til udskudt skat	3	252.590	232.566
Hensatte forpligtelser i alt		252.590	232.566
Gæld til realkreditinstitutter		5.561.548	5.909.128
Andre kreditinstitutter		29.053	238.836
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.590.601	6.147.964
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	608.145	377.870
Kreditinstitutter		112.805	75.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	31.899
Gæld til associerede virksomheder		479.653	486.528
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		674.595	905.876
Selskabsskat		23.826	0
Anden gæld		646.699	733.133
Periodeafgrænsningsposter		18.000	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.563.723	2.628.959
Gældsforpligtelser i alt		8.154.324	8.776.923
Passiver i alt		10.010.765	10.406.385
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
	kr.	kr.	
1 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	45.826	0	
Årets udskudte skat	<u>20.024</u>	<u>68.687</u>	
	<u>65.850</u>	<u>68.687</u>	
2 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	1.271.898	1.396.898
Årets resultat	0	206.953	206.953
Egenkapital 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>1.478.851</u>	<u>1.603.851</u>
3 Hensættelse til udskudt skat			
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017		232.566	163.879
Hensat i året		<u>20.024</u>	<u>68.687</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017		<u>252.590</u>	<u>232.566</u>
Materielle anlægsaktiver		147.711	131.741
Opskrivning ejendomme		104.879	105.836
Skattemæssigt underskud		<u>0</u>	<u>-5.011</u>
		<u>252.590</u>	<u>232.566</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.203.944	6.069.958	508.410	4.699.020
Andre kreditinstitutter	321.890	128.788	99.735	0
	6.525.834	6.198.746	608.145	4.699.020

5 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 6.069.957 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 8.750.000.

Der er tinglyst ejerpantebreve for kr. 1.200.000 til sikkerhed for bankgæld kr. 241.592. Den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.450.000.