

Djurs Estate ApS

Torvegade 1D, st. th.
8963 Auning

CVR-nr. 28 88 89 02

Årsrapport for 2022

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. marts 2023

Jens Meilvang
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 8. marts 2023

Direktion

Jens Meilvang
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Djurs Estate ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Djurs Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 8. marts 2023

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

Michael Møller
registreret revisor
MNE-nr. mne1068

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 28 88 89 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 8. juli 2005

Hjemsted: Norddjurs

Direktion

Jens Meilvang, direktør

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

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 2022 udviser et overskud på kr. 212.068, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.837.806.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer, at selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 vil give et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Djurs Estate ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og 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.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Som afkastkrav er der anvendt 6,5% til 7%. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder og lignende.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsjendomme består af 2 udlejningsjendomme beliggende i Auning, som forventes udlejet med 100%, baseret på de indgåede lejekontrakter samt ud fra den aktuelle efterspørgsel.

Afkastkravet udgør 6,5% til 7% pr. 31. december 2022.

En ændring af afkastkravet med +0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien med 525 t.kr.

En ændring af afkastkravet med -0,5% vil medføre en stigning af dagsværdien med 607 t.kr.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 netto-realisationsevne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne afsatte omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | | 491.893 | 516.125 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -23.077 | -15.055 |
| Resultat før finansielle poster | | 468.816 | 501.070 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | -74.569 | -56.236 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | | -33.896 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -77.484 | -98.940 |
| Resultat før skat | | 282.867 | 345.894 |
| Skat af årets resultat | 1 | -70.799 | -78.592 |
| Årets resultat | | 212.068 | 267.302 |
| Overført resultat | | 212.068 | 267.302 |
| | | 212.068 | 267.302 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 7.811.188 | 7.834.265 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>7.811.188</u> | <u>7.834.265</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>7.811.188</u> | <u>7.834.265</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.096.438 | 938.094 |
| Andre tilgodehavender | | 5.101 | 73.997 |
| Tilgodehavender | | <u>1.101.539</u> | <u>1.012.091</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>11.832</u> | <u>10.332</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.113.371</u> | <u>1.022.423</u> |
| Aktiver i alt | | <u>8.924.559</u> | <u>8.856.688</u> |

Balance 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.712.806 | 1.500.739 |
| Egenkapital | | 1.837.806 | 1.625.739 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 38.936 | 28.043 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 38.936 | 28.043 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.458.968 | 4.680.907 |
| Andre kreditinstitutter | | 216.424 | 282.401 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 4.675.392 | 4.963.308 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2 | 280.012 | 264.317 |
| Kreditinstitutter | | 46.465 | 27.446 |
| Gæld til kapitalinteresser | | 420.074 | 426.324 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 324.595 | 324.595 |
| Selskabsskat | | 31.906 | 39.934 |
| Anden gæld | | 1.255.373 | 1.142.982 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 14.000 | 14.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.372.425 | 2.239.598 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 7.047.817 | 7.202.906 |
| Passiver i alt | | 8.924.559 | 8.856.688 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 59.906 | 65.934 |
| Årets udskudte skat | 10.893 | 12.658 |
| | <u>70.799</u> | <u>78.592</u> |

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2022 | Gæld 31. december 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.906.179 | 4.679.753 | 220.785 | 3.661.459 |
| Andre kreditinstitutter | 321.446 | 275.651 | 59.227 | 97.595 |
| | <u>5.227.625</u> | <u>4.955.404</u> | <u>280.012</u> | <u>3.759.054</u> |

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.679.752 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 7.811.188

Til sikkerhed for bankgæld, kr. 322.116 er der tinglyst ejerpantebreve for kr. 6.700.000 i grunde og bygninger, den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 6.841.957.

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| 5 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Meilvang

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Meinke Meilvang

Direktør

ID: 4b87624c-e92c-4ea9-aaeb-161cc2214e1a

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 10:06:51

Underskrevet med MitID



Michael Møller

Navnet returneret af dansk NemID var:

Michael Møller

Revisor

ID: 1062506624480

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 10:59:02

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Meilvang

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Meinke Meilvang

Dirigent

ID: 4b87624c-e92c-4ea9-aaeb-161cc2214e1a

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 11:17:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b79523NpYH249624149

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.