

# **Djurs Estate ApS**

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

**CVR-nr. 28 88 89 02**

## **Årsrapport for 2020**

**(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. juni 2021

---

Jens Meilvang  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 10. juni 2021

### Direktion

Jens Meilvang  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Djurs Estate ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Djurs Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 10. juni 2021

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 2020  
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 2020 udviser et overskud på kr. 246.365, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.358.437.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Selskabets handelspriser på ejendomme er generelt i positiv udvikling som følge af ekstraordinær vedligeholdelse såvel ude som inde, hvilket medfører højere lejeindtægter ved lejerskifte. Denne strategi vil ledelsen fortsætte i 2021. Derudover er ejendomsmarkedet i en positiv udvikling. Ledelsen forudser at udviklingen fortsætter i 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Djurs Estate ApS for 2020 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 2020 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

#### 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>455.310</b>	<b>473.723</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.876	-6.871
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>452.434</b>	<b>466.852</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-50.535	-27.122
Finansielle omkostninger		-83.745	-86.251
<b>Resultat før skat</b>		<b>318.154</b>	<b>353.479</b>
Skat af årets resultat		-71.789	-78.919
<b>Årets resultat</b>		<b>246.365</b>	<b>274.560</b>
Overført resultat		246.365	274.560
		<b>246.365</b>	<b>274.560</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>7.849.320</u>	<u>7.852.196</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.849.320</b></u>	<u><b>7.852.196</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.849.320</b></u>	<u><b>7.852.196</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		894.474	813.088
Andre tilgodehavender		<u>79.198</u>	<u>64.327</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>973.672</b></u>	<u><b>877.415</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>6.414</b></u>	<u><b>3.987</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>980.086</b></u>	<u><b>881.402</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.829.406</b></u></u>	<u><u><b>8.733.598</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.233.437</u>	<u>987.071</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.358.437</u></b>	<b><u>1.112.071</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>15.385</u>	<u>48</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>15.385</u></b>	<b><u>48</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.905.019</u>	<u>5.126.348</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b><u>4.905.019</u></b>	<b><u>5.126.348</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	221.000	216.919
Kreditinstitutter		20.613	44.409
Gæld til associerede virksomheder		462.574	469.449
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		674.595	674.595
Selskabsskat		40.452	54.460
Anden gæld		1.117.331	1.017.299
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.000</u>	<u>18.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.550.565</u></b>	<b><u>2.495.131</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.455.584</u></b>	<b><u>7.621.479</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.829.406</u></b>	<b><u>8.733.598</u></b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.343.267</u>	<u>5.126.019</u>	<u>221.000</u>	<u>3.979.000</u>
	<u><b>5.343.267</b></u>	<u><b>5.126.019</b></u>	<u><b>221.000</b></u>	<u><b>3.979.000</b></u>

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.126.019 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør kr. 7.849.320

Til sikkerhed for bankgæld, kr. 20.613 er der tinglyst ejerpantebreve for kr. 6.700.000 i grunde og bygninger, den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør kr. 6.826.243.

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 Meinke Meilvang

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-202083783402  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 11:22:20  
Underskrevet med NemID

## Michael Møller

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1062506624480  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 11:24:25  
Underskrevet med NemID

## Jens Meinke Meilvang

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-202083783402  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 11:31:25  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 31819f93JYw242602601