

Djurs Estate ApS

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

CVR-nr. 28 88 89 02

Årsrapport for 2021

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. april 2022

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 4. marts 2022

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 2021 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 4. marts 2022

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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 267.302, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.625.739.

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 2022. Derudover er ejendomsmarkedet i en positiv udvikling. Ledelsen forudser at udviklingen fortsætter i 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Djurs Estate ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I henhold til vejledning fra erhvervsstyrelsen er gælden til associerede virksomheder reklassificeret til gæld til kapitalinteresser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme 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 renoveringsarbejder og lignende.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme 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 2021.

En ændring af afkastkravet med +0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien med 527 t.kr.

En ændring af afkastkravet med -0,5% vil medføre en stigning af dagsværdien med 609 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 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 til netrealisationsværdi.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		516.125	455.310
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-15.055	-2.876
Resultat før finansielle poster		501.070	452.434
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-56.236	-50.535
Finansielle omkostninger		-98.940	-83.745
Resultat før skat		345.894	318.154
Skat af årets resultat	1	-78.592	-71.789
Årets resultat		267.302	246.365
Overført resultat		267.302	246.365
		267.302	246.365

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>7.834.265</u>	<u>7.849.320</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.834.265</u>	<u>7.849.320</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.834.265</u>	<u>7.849.320</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		938.094	894.474
Andre tilgodehavender		<u>73.997</u>	<u>79.198</u>
Tilgodehavender		<u>1.012.091</u>	<u>973.672</u>
Likvide beholdninger		<u>10.332</u>	<u>6.414</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.022.423</u>	<u>980.086</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.856.688</u></u>	<u><u>8.829.406</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.500.739</u>	<u>1.233.437</u>
Egenkapital		<u>1.625.739</u>	<u>1.358.437</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>28.043</u>	<u>15.385</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>28.043</u>	<u>15.385</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.680.907	4.905.019
Andre kreditinstitutter		<u>282.401</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>4.963.308</u>	<u>4.905.019</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	264.317	221.000
Kreditinstitutter		27.446	20.613
Gæld til kapitalinteresser		426.324	0
Gæld til associerede virksomheder		0	462.574
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		324.595	674.595
Selskabsskat		39.934	40.452
Anden gæld		1.142.982	1.117.331
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.000</u>	<u>14.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.239.598</u>	<u>2.550.565</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.202.906</u>	<u>7.455.584</u>
Passiver i alt		<u>8.856.688</u>	<u>8.829.406</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	65.934	56.452
Årets udskudte skat	<u>12.658</u>	<u>15.337</u>
	<u>78.592</u>	<u>71.789</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.126.019	4.906.179	225.272	3.816.518
Andre kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>321.446</u>	<u>39.045</u>	<u>97.595</u>
	<u>5.126.019</u>	<u>5.227.625</u>	<u>264.317</u>	<u>3.914.113</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.906.179 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 7.834.265

Til sikkerhed for bankgæld, kr. 348.892 er der tinglyst ejerpantebreve for kr. 6.700.000 i grunde og bygninger, den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 6.821.957.

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: 08-04-2022 kl.: 13:03:57
Underskrevet med NemID

Michael Møller

Som Revisor NEM ID
RID: 1062506624480
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 13:26:34
Underskrevet med NemID

Jens Meinke Meilvang

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-202083783402
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 13:49:58
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8f7f3fKjUJ247391558

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.