



**Djursgade 31 ApS
Park Allé 5
8570 Trustrup**

CVR-nr.: 36 55 17 71

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. september 2017

Niels Jørgen Bregendahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsens påtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsens beretning 6

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance..... 11

Noter 13

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Djursgade 31 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Trustrup, den 21. september 2017

Direktion

Niels Jørgen Bregendahl

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Djursgade 31 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Djursgade 31 ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 Deres 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, De 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.

Grenaa, den 21. september 2017

Nørgaard Revision

Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 31131928

Eske Nørgaard
Registreret revisor, HA
Medlem af FSR - danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet

Djursgade 31 ApS
Park Allé 5
8570 Trustrup

Telefon: +45 40 84 46 00

CVR-nr.: 36 55 17 71

Stiftet: 26. februar 2015

Hjemsted: Norddjurs Kommune

Direktion

Niels Jørgen Bregendahl

Revisor

Nørgaard Revision
Registrerede Revisorer ApS
Storegade 15, Postboks 90
8500 Grenaa

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Djursgade 31 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets andet regnskabsår, hvorfor sammenligningstal omfatter en periode på 16 måneder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. juli 2016 til 30. juni 2017

	2016/17	2015/16
Lejeindtægter af investeringsejendomme	199.167	318.333
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-24.321	-81.593
Andre eksterne omkostninger	-105.531	-154.508
Bruttoresultat	69.315	82.232
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	69.315	82.232
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-17.011
Driftsresultat	69.315	65.221
Andre finansielle omkostninger	-40.987	-58.119
Ordinært resultat før skat	28.328	7.102
Skat af årets resultat	-6.263	-5.306
Årets resultat	22.065	1.796
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	22.065	1.796
Disponeret I alt	22.065	1.796

Balance pr. 30. juni 2017
Aktiver

	2017	2016
Grunde og bygninger	2.100.000	2.100.000
Materielle anlægsaktiver	2.100.000	2.100.000
Anlægsaktiver	2.100.000	2.100.000
Periodeafgrænsningsposter	5.401	5.374
Tilgodehavender	5.401	5.374
Likvide beholdninger	66.190	192.843
Omsætningsaktiver	71.591	198.217
Aktiver	2.171.591	2.298.217

Balance pr. 30. juni 2017
Passiver

	2017	2016
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	23.861	1.796
2 Egenkapital	73.861	51.796
Hensættelse til udskudt skat	11.569	5.306
Hensatte forpligtelser	11.569	5.306
Modtagne forudbetalinger fra kunder	97.500	110.000
Langfristede gældsforpligtelser	97.500	110.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.394	15.001
Anden gæld	1.970.267	2.116.114
Kortfristede gældsforpligtelser	1.988.661	2.131.115
Gældsforpligtelser	2.086.161	2.241.115
Passiver	2.171.591	2.298.217
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016/17		2015/16
1 Usikkerhed om fortsat drift			
Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.			
2 Egenkapital	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	1.796	22.065	23.861
	51.796	22.065	73.861
	51.796	22.065	73.861
3 Eventualforpligtelser			
Garantiforpligtelser:			
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.			
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.			