

Djursbyg I ApS

**Torvegade 1 D
8963 Auning**

CVR-nr. 38 29 56 08

**Årsrapport for 2021/22
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. maj 2022

Erling Birger Salling Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Djursbyg I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 26. maj 2022

Direktion

Erling Birger Salling Olesen
direktør

Jens Meinke Meilvang
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Djursbyg I ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Djursbyg I ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 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 26. maj 2022

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

Henrik Nordentoft Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34493

Selskabsoplysninger

Selskabet

Djursbyg I ApS
Torvegade 1 D
8963 Auning

CVR-nr.: 38 29 56 08

Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

Stiftet: 1. januar 2017

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Norddjurs

Direktion

Erling Birger Salling Olesen, direktør
Jens Meinke Meilvang, direktør

Revisor

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, finansiering, opførelse og drift af ejendomme og anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 262.750, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på kr. 795.479.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Djursbyg 1 ApS for 2021/22 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 2021/22 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.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes ved forfald og periodiseres frem til statusdagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen og bindes ikke som reserve på egenkapitalen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode. Værdien er beregnet på baggrund af en normaliseret nettohusleje og et markedskonformt afkastkrav. Som afkastkrav er anvendt 6%. Investeringsjendommene er nyopført og ligger centralt placeret i Auning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelse indregnes i kostprisen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele udgør gældsbreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb. Gældsbreven indregnes og måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		203.197	208.215
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>150.735</u>	<u>-27.582</u>
Resultat før finansielle poster		353.932	180.633
Finansielle indtægter		19.778	25.296
Finansielle omkostninger	2	<u>-36.869</u>	<u>-38.483</u>
Resultat før skat		336.841	167.446
Skat af årets resultat		<u>-74.091</u>	<u>-37.178</u>
Årets resultat		<u>262.750</u>	<u>130.268</u>
Overført resultat		<u>262.750</u>	<u>130.268</u>
		<u>262.750</u>	<u>130.268</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.400.141	3.188.041
Materielle anlægsaktiver		3.400.141	3.188.041
Andre værdipapirer og kapitalandele		136.822	142.196
Finansielle anlægsaktiver		136.822	142.196
Anlægsaktiver i alt		3.536.963	3.330.237
Periodeafgrænsningsposter		6.351	2.281
Tilgodehavender		6.351	2.281
Likvide beholdninger		11.180	27.281
Omsætningsaktiver i alt		17.531	29.562
Aktiver i alt		3.554.494	3.359.799

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		745.479	482.729
Egenkapital		795.479	532.729
Hensættelse til udskudt skat		40.763	7.394
Hensatte forpligtelser i alt		40.763	7.394
Gæld til realkreditinstitutter		1.767.948	1.838.263
Gæld til tilknyttede virksomheder		631.083	661.473
Selskabsdeltagere og ledelse		5.649	5.484
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.404.680	2.505.220
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	70.185	68.758
Selskabsskat		40.722	43.032
Anden gæld		202.665	202.666
Kortfristede gældsforpligtelser		313.572	314.456
Gældsforpligtelser i alt		2.718.252	2.819.676
Passiver i alt		3.554.494	3.359.799
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		
	kr.	kr.		
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af markedstilpasninger	0	-27.582		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>150.735</u>	<u>0</u>		
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>150.735</u>	<u>-27.582</u>		
	<u>150.735</u>	<u>-27.582</u>		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.609	18.732		
Andre finansielle omkostninger	<u>17.260</u>	<u>19.751</u>		
	<u>36.869</u>	<u>38.483</u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. maj 2021</u>	<u>30. april 2022</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.907.021	1.838.133	70.185	1.487.279
Gæld til tilknyttede virksomheder	661.473	631.083	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>5.484</u>	<u>5.649</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.573.978</u>	<u>2.474.865</u>	<u>70.185</u>	<u>1.487.279</u>

Noter

4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.838.133, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 3.400.141.

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.

Erling Birger Salling Olesen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-444237484662
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 23:39:53
Underskrevet med NemID

Jens Meinke Meilvang

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-202083783402
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2022 kl.: 10:21:28
Underskrevet med NemID

Henrik Nordentoft Jensen

Som Revisor NEM ID
RID: 64335849
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 10:06:37
Underskrevet med NemID

Erling Birger Salling Olesen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-444237484662
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 10:20:27
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.