

Djursbyg I ApS

Torvegade 1 D
8963 Auning

CVR-nr. 38 29 56 08

Årsrapport for 2022/23

(6. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. maj 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 15. maj 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 revisorers 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 15. maj 2023

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 2022 - 30. april 2023

Stiftet: 1. januar 2017

Regnskabsår: 6. 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 2022/23 udviser et overskud på kr. 93.299, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 888.777.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Djursbyg 1 ApS for 2022/23 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 2022/23 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

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

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.

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.

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

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		210.119	203.197
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-50.533	150.735
Resultat før finansielle poster		159.586	353.932
Finansielle indtægter		19.336	19.778
Finansielle omkostninger	2	-59.319	-36.869
Resultat før skat		119.603	336.841
Skat af årets resultat		-26.304	-74.091
Årets resultat		93.299	262.750
Overført resultat		93.299	262.750
		93.299	262.750

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>3.410.973</u>	<u>3.400.141</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.410.973</u>	<u>3.400.141</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>131.006</u>	<u>136.822</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>131.006</u>	<u>136.822</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.541.979</u>	<u>3.536.963</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.386</u>	<u>6.351</u>
Tilgodehavender		<u>4.386</u>	<u>6.351</u>
Likvide beholdninger		<u>29.416</u>	<u>11.180</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>33.802</u>	<u>17.531</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.575.781</u></u>	<u><u>3.554.494</u></u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		838.777	745.479
Egenkapital		888.777	795.479
Hensættelse til udskudt skat		29.645	40.763
Hensatte forpligtelser i alt		29.645	40.763
Gæld til realkreditinstitutter		1.736.214	1.767.948
Gæld til tilknyttede virksomheder		629.738	631.083
Selskabsdeltagere og ledelse		5.818	5.649
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.371.770	2.404.680
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	44.000	70.185
Selskabsskat		37.422	40.722
Anden gæld		204.167	202.665
Kortfristede gældsforpligtelser		285.589	313.572
Gældsforpligtelser i alt		2.657.359	2.718.252
Passiver i alt		3.575.781	3.554.494
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Antal ansatte	7		

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af markedstilpasninger	-50.533	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>150.735</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-50.533</u>	<u>150.735</u>
	<u><u>-50.533</u></u>	<u><u>150.735</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.656	19.609
Andre finansielle omkostninger	<u>40.663</u>	<u>17.260</u>
	<u><u>59.319</u></u>	<u><u>36.869</u></u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2022	3.251.906
Tilgang i årets løb	<u>61.365</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>3.313.271</u>
Værdireguleringer 1. maj 2022	148.235
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-50.533</u>
Værdireguleringer 30. april 2023	<u>97.702</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u><u>3.410.973</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af lejligheder i Auning. Lejlighederne er nyopførte og udlejes til privat beboelse. Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model. Der er ved vurdering af den normaliserede nettohusleje ikke indregnet tomgang eller større vedligeholdelsesomkostninger. Nettohuslejen divideres med et markedskomfort afkastkrav på 6,00% til beregning af ejendommens dagsværdi.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2022</u>	<u>Gæld 30. april 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.838.133	1.780.214	44.000	1.550.585
Gæld til tilknyttede virksomheder	631.083	629.738	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>5.649</u>	<u>5.818</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.474.865</u></u>	<u><u>2.415.770</u></u>	<u><u>44.000</u></u>	<u><u>1.550.585</u></u>

Noter

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.780.214, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 3.410.973.

7 Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
	<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.

Erling Birger Salling Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erling Birger Salling Olesen

Direktør

ID: 0518e562-3718-4f0c-afdd-d19f8b5e1b83

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 11:47:36

Underskrevet med MitID



Jens Meinke Meilvang

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Meinke Meilvang

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 12:15:03

Underskrevet med MitID



Henrik Nordentoft Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Nordentoft Jensen

Revisor

ID: 64335849

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 12:27:57

Underskrevet med NemID

NEM ID

Erling Birger Salling Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erling Birger Salling Olesen

Dirigent

ID: 0518e562-3718-4f0c-afdd-d19f8b5e1b83

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 15:19:00

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 89af40QrZxN250008396

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.