

# Djursbyg I ApS

Torvegade 1 D  
8963 Auning

CVR-nr. 38 29 56 08

## Årsrapport for 2020/21

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. juli 2021

---

Erling Birger Salling Olesen  
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. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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 12. juli 2021

### Direktion

Erling Birger Salling Olesen  
Direktør

Jens Meinke Meilvang  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Djursbyg I ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Djursbyg I ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 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 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 12. juli 2021

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 2020 - 30. april 2021

Stiftet: 1. januar 2017

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 130.268, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på kr. 532.729.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Det er ledelsens vurdering, at det igangværende covid-19 udbrud ikke vil påvirke selskabets drift i det kommende år væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Djursbyg 1 ApS for 2020/21 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 2020/21 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme 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 6,25%. Investeringsejendommene 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 acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>208.215</b>	<b>214.696</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>-27.582</u>	<u>1.759</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>180.633</b>	<b>216.455</b>
Finansielle indtægter		25.296	10.916
Finansielle omkostninger	2	<u>-38.483</u>	<u>-65.403</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>167.446</b>	<b>161.968</b>
Skat af årets resultat		<u>-37.178</u>	<u>-35.619</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>130.268</u></b>	<b><u>126.349</u></b>
Overført resultat		<u>130.268</u>	<u>126.349</u>
		<b><u>130.268</u></b>	<b><u>126.349</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	3.188.041	3.126.676
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.188.041</b>	<b>3.126.676</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		142.196	148.340
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>142.196</b>	<b>148.340</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.330.237</b>	<b>3.275.016</b>
Periodeafgrænsningsposter		2.281	2.259
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.281</b>	<b>2.259</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.281</b>	<b>11.384</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>29.562</b>	<b>13.643</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.359.799</b>	<b>3.288.659</b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		482.729	352.461
<b>Egenkapital</b>		<b>532.729</b>	<b>402.461</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.394	13.248
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.394</b>	<b>13.248</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.838.263	1.905.681
Gæld til tilknyttede virksomheder		661.473	616.978
Selskabsdeltagere og ledelse		5.484	5.323
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.505.220</b>	<b>2.527.982</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	68.758	70.075
Selskabsskat		43.032	72.226
Anden gæld		202.666	202.667
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>314.456</b>	<b>344.968</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.819.676</b>	<b>2.872.950</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.359.799</b>	<b>3.288.659</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af markedstilpasninger	-27.582	1.759
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-27.582</b></u>	<u><b>1.759</b></u>
	<u><b>-27.582</b></u>	<u><b>1.759</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.732	30.982
Andre finansielle omkostninger	19.751	34.421
	<u><b>38.483</b></u>	<u><b>65.403</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2020		<u>3.190.541</u>
Kostpris 30. april 2021		<u>3.190.541</u>
Opskrivninger 1. maj 2020		25.082
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		<u>-25.082</u>
Opskrivninger 30. april 2021		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020		0
Årets nedskrivninger		<u>2.500</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2021		<u>2.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>		<u><b>3.188.041</b></u>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 6,25% til beregning af ejendommens dagsværdi.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2020	Gæld 30. april 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.975.756	1.907.021	68.758	1.563.231
Gæld til tilknyttede virksomheder	616.978	661.473	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	5.323	5.484	0	0
	<u>2.598.057</u>	<u>2.573.978</u>	<u>68.758</u>	<u>1.563.231</u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.907.021, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 3.188.041.

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: 12-07-2021 kl.: 16:51:31  
Underskrevet med NemID

## Erling Birger Salling Olesen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-444237484662  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 20:14:52  
Underskrevet med NemID

## Henrik Nordentoft Jensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 64335849  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 20:16:13  
Underskrevet med NemID

## Erling Birger Salling Olesen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-444237484662  
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2021 kl.: 07:36:52  
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: 8886e1b4wYr242720752