

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Ejendomsselskabet Djurs ApS

Århusvej 23 B, Ugelbølle
8410 Rønde

ÅRSRAPPORT
2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24/2 2022


Dirigent

Medlem af:

CVR-nr. 40 12 89 21

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsselskabet Djurs ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

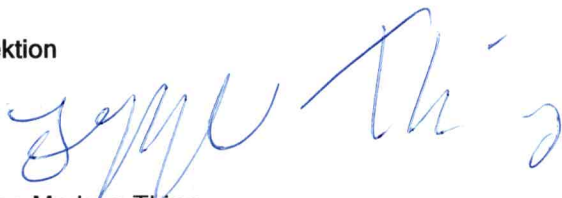
Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 24/2 2022

Direktion



Jeppe Madsen Thing

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Djurs ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Djurs ApS for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Rønde, den 24/2 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646



Diana Poulsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne35437

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Djurs ApS Århusvej 23 B, Ugelbølle 8410 Rønde
	CVR-nr: 40 12 89 21
	Stiftet: 26. december 2018
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Jepp Madsen Thing
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er ejendomsudlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har udviklet sig som forventet. Årets resultat vurderes som mindre 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 Ejendomsselskabet Djurs ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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, amortisering af realkreditlån mv.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 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 nettorealisationsværdi.

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 den aktuelle skattesats.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2020/21	2019/20
BRUTTORESULTAT	219.784	127.434
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-70.075	-42.868
DRIFTSRESULTAT	149.709	84.566
Andre finansielle indtægter	176	42
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-22.665	-11.984
Andre finansielle omkostninger	-76.713	-43.442
RESULTAT FØR SKAT	50.507	29.182
Skat af årets resultat	-26.528	-15.851
ÅRETS RESULTAT	23.979	13.331
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	23.979	13.331
DISPONERET I ALT	23.979	13.331

Balance 30. september

AKTIVER

Note	2021	2020
Grunde og bygninger	5.015.927	3.834.377
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	84.250	0
Materielle anlægsaktiver	5.100.177	3.834.377
ANLÆGSAKTIVER	5.100.177	3.834.377
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.300
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.217	7.042
Tilgodehavender	7.217	10.342
Likvide beholdninger	0	96.079
OMSÆTNINGSAKTIVER	7.217	106.421
AKTIVER	5.107.394	3.940.798

Balance 30. september
PASSIVER

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.274	-16.705
EGENKAPITAL	57.274	33.295
Prioritetsgæld	3.689.971	2.839.018
Deposita	140.180	103.550
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.051.337	876.984
1 Langfristede gældsforpligtelser	4.881.488	3.819.552
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	97.500	63.700
Kreditinstitutter	7.065	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.526	7.800
Selskabsskat	42.379	13.289
Anden gæld	2.438	2.438
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	724	724
Kortfristede gældsforpligtelser	168.632	87.951
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.050.120	3.907.503
PASSIVER	5.107.394	3.940.798

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	-16.705	-30.036
Årets resultat	23.979	13.331
Overført resultat ultimo	7.274	-16.705
EGENKAPITAL	57.274	33.295

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.902.718	3.787.471	97.500	3.382.333
Deposita	103.550	140.180	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	876.984	1.051.337	0	0
	<u>3.883.252</u>	<u>4.978.988</u>	<u>97.500</u>	<u>3.382.333</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet, Thing Holding Rønne A/S, CVR-nr. 27 35 46 45, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen og forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst realkreditpantebrev, t.kr. 720, til DLR kredit. Restgælden pr. 30/9 2021 andrager t.kr. 627.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør t.kr. 958.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst realkreditpantebrev, t.kr. 1.156 samt 1.140, til DLR kredit. Restgælden pr. 30/9 2021 andrager t.kr. 2.252.

Den bogførte værdi af ejendommene udgør t.kr. 2.809

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst realkreditpantebrev, t.kr. 990, til DLR kredit. Restgælden pr. 30/9 2021 andrager t.kr. 990.

Den bogførte værdi af ejendommene udgør t.kr. 1.249.