

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Ejendomsselskabet Djurs ApS**

**Århusvej 23 B, Ugelbølle  
8410 Rønde**

**ÅRSRAPPORT  
2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/2 2020

---

Jeppe Madsen Thing

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs

**CVR-nr. 40 12 89 21**



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 26. december 2018 - 30. september 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 26. december 2018 - 30. september 2019 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.

Rønede, den 24/2 2020

### 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 26. december 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Rønede, den 24/2 2020

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er ejendomsudlejning.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Dette regnskabsår er et opstarts år, og årets resultat har udviklet sig som forventet. Årets resultat vurderes som mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

### 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 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### 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 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 administrationselskab 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 revurderes 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. 13.800 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

### 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 gælds metode 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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**26. december - 30. september**

Note	2018/19
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-2.605</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-16.989
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-19.594</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-7.386
Andre finansielle omkostninger	-5.618
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-32.598</b>
Skat af årets resultat	2.562
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-30.036</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	-30.036
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-30.036</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2019
Grunde og bygninger	994.957
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>994.957</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>994.957</b>
Selskabsskat	2.562
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.562</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>47.798</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>50.360</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.045.317</b>

**Balance 30. september**  
**PASSIVER**

Note	2019
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-30.036
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>19.964</b>
Prioritetsgæld	640.205
Deposita	36.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	302.386
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>978.991</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	35.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500
Anden gæld	2.438
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	724
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>46.362</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.025.353</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.045.317</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabets har tabt mere end 50% af selskabets kapital. Da det er selskabets første regnskabsår og dette således kan betegnes som et opstarts år, vurderes det af selskabets ledelse, at selskabets kan retablere selskabets kapital ved egen fremtidig indtjening. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2 Egenkapital

	26/12 2018	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2019
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	0	-30.036	-30.036
	<u>50.000</u>	<u>-30.036</u>	<u>19.964</u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	675.905	35.700	519.920
Deposita	36.400	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	302.386	0	0
	<u>1.014.691</u>	<u>35.700</u>	<u>519.920</u>

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab 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.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst realkreditpantebrev, t.kr. 720, til DLR kredit. Restgælden pr. 30/9 2019 andrager kr. 698.790.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jeppe Madsen Thing

### Direktør

På vegne af: Jeppe Madsen Thing

Serienummer: PID:9208-2002-2-189376764172

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-03-02 12:07:17Z

NEM ID 

## Diana Poulsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:44655481

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-03-02 12:25:51Z

NEM ID 

## Jeppe Madsen Thing

### Dirigent

På vegne af: Jeppe Madsen Thing

Serienummer: PID:9208-2002-2-189376764172

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-03-02 12:31:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E5BUP-AIMYJ-KCEII-ZBVQ5-EE8T6-XDGBN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>