

# **Djurs Erhvervshotel ApS**

Ymersvej 12, 8500 Grenaa

CVR-nr. 42 01 18 78

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2023.

---

Henrik Kruse Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8           |
| Noter  | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Djurs Erhvervshotel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 26. maj 2023

### Direktion

Henrik Kruse Kristensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Djurs Erhvervshotel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Djurs Erhvervshotel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Grenaa, den 26. maj 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **Bo Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne35794

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Djurs Erhvervshotel ApS<br>Ymersvej 12<br>8500 Grenaa                                  |
|                        | Telefon: +45 28 55 34 03   |
|                        | E-mail: <a href="mailto:djurshousing@djurshousing.dk">djurshousing@djurshousing.dk</a> |
|                        | CVR-nr.: 42 01 18 78   |
|                        | Stiftet: 17. december 2020   |
|                        | Hjemsted: Norddjurs Kommune  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022<br>2. regnskabsår                      |
| <b>Direktion</b>       | Henrik Kruse Kristensen, Ymersvej 12, 8500 Grenaa                                      |
| <b>Revisor</b>         | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab                                |
| <b>Bankforbindelse</b> | Danske Bank A/S  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom til private og erhvervsdrivende samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.445 t.kr. mod 630 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 329 t.kr. mod -102 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse**

| <u>Note</u>                                       | 1/1 2022<br>- 31/12 2022 | 17/12 2020<br>- 31/12 2021 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.445.001</b>         | <b>630.129</b>             |
| 1 Personaleomkostninger                           | -625.479                 | -527.633                   |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -241.967                 | -69.088                    |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>577.555</b>           | <b>33.408</b>              |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -184.054                 | -135.799                   |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>393.501</b>           | <b>-102.391</b>            |
| 2 Skat af årets resultat                          | -64.616                  | 0                          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>328.885</b>           | <b>-102.391</b>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                          |                            |
| Overføres til overført resultat                   | 328.885                  | 0                          |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0                        | -102.391                   |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>328.885</b>           | <b>-102.391</b>            |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                              |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                         |                         |
| 3 Grunde og bygninger                       | 2.278.056               | 1.995.922               |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | 1.023.444               | 1.141.507               |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>3.301.500</u>        | <u>3.137.429</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>3.301.500</u></b> | <b><u>3.137.429</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                         |                         |
| Råvarer og hjælpematerialer                 | <u>3.000</u>            | <u>3.000</u>            |
| Varebeholdninger i alt                      | <u>3.000</u>            | <u>3.000</u>            |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 80.103                  | 63.523                  |
| Andre tilgodehavender                       | <u>0</u>                | <u>135.164</u>          |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>80.103</u>           | <u>198.687</u>          |
| Likvide beholdninger                        | <u>307.907</u>          | <u>323.103</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>391.010</u></b>   | <b><u>524.790</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>3.692.510</u></b> | <b><u>3.662.219</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note   | 2022             | 2021             |
| <b>Egenkapital</b>                             |                  |                  |
| Virksomhedskapital                             | 40.000           | 40.000           |
| Overkurs ved emission                          | 460.000          | 460.000          |
| Overført resultat                              | 226.494          | -102.391         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>726.494</b>   | <b>397.609</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 64.616           | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>64.616</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                  |                  |
| 5 Deposita                                     | 30.000           | 0                |
| 6 Anden gæld                                   | 2.531.804        | 2.752.117        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 2.561.804        | 2.752.117        |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 180.000          | 180.000          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder            | 6.580            | 36.849           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 84.173           | 133.423          |
| Anden gæld                                     | 68.843           | 162.221          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 339.596          | 512.493          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>2.901.400</b> | <b>3.264.610</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>3.692.510</b> | <b>3.662.219</b> |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                  |                  |
| <b>8 Eventualposter</b>                        |                  |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overkurs ved emission</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>          |
|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 17. december 2020            | 40.000                    | 460.000                      | 0                        | 500.000               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>0</u>                     | <u>-102.391</u>          | <u>-102.391</u>       |
| Egenkapital 1. januar 2022               | 40.000                    | 460.000                      | -102.391                 | 397.609               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>0</u>                     | <u>328.885</u>           | <u>328.885</u>        |
|  | <b><u>40.000</u></b>      | <b><u>460.000</u></b>        | <b><u>226.494</u></b>    | <b><u>726.494</u></b> |

## Noter

|   | 1/1 2022<br>- 31/12 2022 | 17/12 2020<br>- 31/12 2021 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                          |                            |
| Lønninger og gager                                | 575.958                  | 514.045                    |
| Pensioner   | 41.715                   | 0                          |
| Andre omkostninger til social sikring             | 7.806                    | 13.588                     |
|   | <b>625.479</b>           | <b>527.633</b>             |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | 2                        | 2                          |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                  |                          |                            |
| Årets regulering af udskudt skat                  | 64.616                   | 0                          |
|   | <b>64.616</b>            | <b>0</b>                   |
|   | 31/12 2022               | 31/12 2021                 |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                     |                          |                            |
| Kostpris 1. januar 2022                           | 1.995.922                | 0                          |
| Tilgang i årets løb                               | 282.134                  | 1.995.922                  |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                 | <b>2.278.056</b>         | <b>1.995.922</b>           |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022              | 0                        | 0                          |
| Årets afskrivninger                               | 0                        | 0                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    | <b>2.278.056</b>         | <b>1.995.922</b>           |
| <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                          |                            |
| Kostpris 1. januar 2022                           | 1.208.894                | 0                          |
| Tilgang i årets løb                               | 3.113                    | 1.208.894                  |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                 | <b>1.212.007</b>         | <b>1.208.894</b>           |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022              | -67.387                  | 0                          |
| Årets afskrivninger                               | -121.176                 | -67.387                    |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>    | <b>-188.563</b>          | <b>-67.387</b>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    | <b>1.023.444</b>         | <b>1.141.507</b>           |

**Noter**

|  | <u>31/12 2022</u>       | <u>31/12 2021</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Deposita</b>   |                         |                         |
| Deposita   | 30.000                  | 0                       |
|  | <u><b>30.000</b></u>    | <u><b>0</b></u>         |
| <b>6. Anden gæld</b>   |                         |                         |
| Anden gæld i alt   | 2.711.804               | 2.932.117               |
| Heraf forfalder inden for 1 år   | <u>-180.000</u>         | <u>-180.000</u>         |
|  | <u><b>2.531.804</b></u> | <u><b>2.752.117</b></u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                                  | <u>1.811.804</u>        | <u>2.032.117</u>        |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                          |                         |                         |
| Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.            |                         |                         |
| <b>8. Eventualposter</b>   |                         |                         |
| <b>Eventualaktiver</b>   |                         |                         |
| Selskabet har ingen eventualaktiver.                                     |                         |                         |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                         |                         |
| Selskabet har ingen garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser. |                         |                         |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Djurs Erhvervshotel ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Dette er selskabets andet regnskabsår, hvorfor beløb i indeværende regnskabsår ikke kan sammenlignes med foregående regnskabsår, som løb fra 17. december 2020 til 31. december 2021.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger i forbindelse med udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler samt tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Bygninger                               | 40 år    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10 år    |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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**

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