

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## Diernæs Ejendomme ApS

Smedebakken 18, Diernæs  
5600 Faaborg

CVR-nr. 21 81 85 77

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. april 2019



---

Jørn Caben  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Diernæs Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

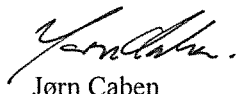
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 26. april 2019

**Direktion**



Jørn Caben

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til kapital ejeren i Diernæs Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Diernæs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

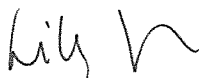
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende 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.

Svendborg, den 26. april 2019

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. 4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Diernæs Ejendomme ApS Smedebakken 18, Diernæs 5600 Faaborg  CVR-nr.: 21 81 85 77  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 1. juli 1999  Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
<b>Direktion</b>	Jørn Caben
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen Registrerede Revisorer Vestergade 165a 5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i investeringsvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 53.500, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 952.633.

Årets resultat anses som værende 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 Diernæs Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af årets huslejeindtægter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvider

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

#### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 gældsmetode 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.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>146.393</b>	<b>12.853</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.546	-10.272
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>125.847</b>	<b>2.581</b>
Finansielle indtægter		0	17.734
Finansielle omkostninger		-41.895	-57.062
<b>Resultat før skat</b>		<b>83.952</b>	<b>-36.747</b>
Skat af årets resultat		-30.452	7.900
<b>Årets resultat</b>		<b>53.500</b>	<b>-28.847</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		53.500	-28.847
		<b>53.500</b>	<b>-28.847</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.173.664	2.194.210
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>2.173.664</u>	<u>2.194.210</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.173.664</u>	<u>2.194.210</u>
Udskudt skatteaktiv		0	8.100
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>8.100</u>
Værdipapirer		423.389	435.194
<b>Værdipapirer</b>		<u>423.389</u>	<u>435.194</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>113.666</u>	<u>58.787</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>537.055</u>	<u>502.081</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.710.719</u></u>	<u><u>2.696.291</u></u>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>752.633</u>	<u>699.133</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>952.633</u></b>	<b><u>899.133</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.599.979</u>	<u>1.679.896</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>1.599.979</u></b>	<b><u>1.679.896</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	56.431	32.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Selskabsskat		22.352	0
Anden gæld		24	24
Periodeafgrænsningsposter		15.825	11.225
Deposita		<u>47.475</u>	<u>57.225</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>158.107</u></b>	<b><u>117.262</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.758.086</u></b>	<b><u>1.797.158</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.710.719</u></b>	<b><u>2.696.291</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## NOTER

## 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2018	2.204.482
Kostpris 31. december 2018	2.204.482
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	10.272
Årets afskrivninger	20.546
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	30.818
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>2.173.664</b>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	699.133	899.133
Årets resultat	0	53.500	53.500
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>752.633</b>	<b>952.633</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.712.684	1.656.410	56.431	1.373.191
	<b>1.712.684</b>	<b>1.656.410</b>	<b>56.431</b>	<b>1.373.191</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter, i form af kreditforeningspantebrev, som udgør t.kr. 1.656.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 2.174.