

LILLY JEPPESEN  
CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN  
CVR NR. 35 07 11 99

## Diernæs Ejendomme ApS

Smedebakken 18, Diernæs  
5600 Faaborg

CVR-nr. 21 81 85 77

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. april 2024



---

Jørn Caben  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 8. april 2024

**Direktion**



Jørn Caben

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejeren i Diernæs Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Diernæs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 8. april 2024

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**

**Registrerede Revisorer**

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

registreret revisor

medlem af FSR - danske revisorer

MNE-nr. mne4502

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskabet**

Diernæs Ejendomme ApS  
Smedebakken 18, Diernæs  
5600 Faaborg

CVR-nr.: 21 81 85 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. juli 1999

Hjemsted: Faaborg

### **Direktion**

Jørn Caben

### **Revisor**

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 2023 udviser et overskud på DKK 40.484, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.690.511.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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.

### 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.

#### Huslejeindtægter

Nettoomsætning består af årets huslejeindtægter.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive andre omkostninger til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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**

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



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### ***Ejendom***

Ejendommen 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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 50%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Værdipapirer**

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

### **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.

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 nettorealisationsværdi.

### **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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>156.435</b>	<b>482.903</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-49.108</u>	<u>-32.323</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>107.327</b>	<b>450.580</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-25.628</u>	<u>-25.628</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>81.699</b>	<b>424.952</b>
Finansielle indtægter		12.652	79.620
Finansielle omkostninger		<u>-35.167</u>	<u>-65.576</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.184</b>	<b>438.996</b>
Skat af årets resultat		<u>-18.700</u>	<u>-68.640</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>40.484</u></b>	<b><u>370.356</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>40.484</u>	<u>370.356</u>
		<b><u>40.484</u></b>	<b><u>370.356</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	2.985.243	3.010.871
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.985.243</b>	<b>3.010.871</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.985.243</b>	<b>3.010.871</b>
Andre tilgodehavender		95.496	96.358
Selskabsskat		1.347	29.397
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>96.843</b>	<b>125.755</b>
Værdipapirer		487.855	0
<b>Værdipapirer</b>		<b>487.855</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>284.925</b>	<b>876.751</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>869.623</b>	<b>1.002.506</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.854.866</b>	<b>4.013.377</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.490.511	1.450.026
<b>Egenkapital</b>		<b>1.690.511</b>	<b>1.650.026</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.984.070	2.046.276
Selskabsdeltagere og ledelse		0	120.000
Deposita		102.300	102.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.086.370</b>	<b>2.268.576</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	63.329	82.359
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	11.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		520	520
Anden gæld		3.136	896
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>77.985</b>	<b>94.775</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.164.355</b>	<b>2.363.351</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.854.866</b>	<b>4.013.377</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	1.450.027	1.650.027
Årets resultat	0	40.484	40.484
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>1.490.511</u></b>	<b><u>1.690.511</u></b>

## NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	38.905	24.000
Andre omkostninger til social sikring	189	0
Andre personaleomkostninger	10.014	8.323
	<b>49.108</b>	<b>32.323</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023	3.104.840
Kostpris 31. december 2023	3.104.840
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	93.969
Årets afskrivninger	25.628
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	119.597
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>2.985.243</b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.128.635	2.047.399	63.329	1.768.112
Selskabsdeltagere og ledelse	120.000	0	0	0
Deposita	102.300	102.300	0	102.300
	<b>2.350.935</b>	<b>2.149.699</b>	<b>63.329</b>	<b>1.870.412</b>

## NOTER

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.075, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.985.