

LILLY JEPPESEN  
CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN  
CVR NR. 35 07 11 99

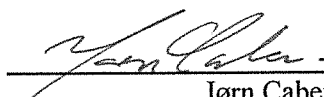
## Diernæs Ejendomme ApS

Smedebakken 18, Diernæs  
5600 Faaborg

CVR-nr. 21 81 85 77

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. april 2021

  
\_\_\_\_\_  
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	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

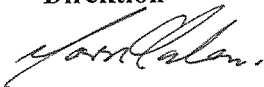
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 14. april 2021

Direktion



Jørn Caben

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til kapitalejeren i Diernæs Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Diernæs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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.

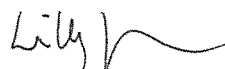
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende 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 14. april 2021

**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 2020

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 2020 udviser et overskud på kr. 121.288, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.176.398.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret indtruffet en Covid-19 pandemi og konsekvenserne heraf har været nedlukning af verdens lande, hvilket har haft stor betydning for den globale økonomi. Selskabet har ikke været påvirket heraf i regnskabsåret.

### 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 2020 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 2020 er aflagt i danske 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.

### 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 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 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, 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.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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.

### **Likvide beholdninger**

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

### **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.

### **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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		295.720	247.450
Personaleomkostninger	1	-6.000	0
<b>Resultat før afskrivninger</b>		289.720	247.450
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-46.173	-43.390
<b>Resultat før finansielle poster</b>		243.547	204.060
Finansielle indtægter		0	10.352
Finansielle omkostninger		-74.673	-72.379
<b>Resultat før skat</b>		168.874	142.033
Skat af årets resultat		-47.586	-39.556
<b>Årets resultat</b>		<u>121.288</u>	<u>102.477</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		121.288	102.477
		<u>121.288</u>	<u>102.477</u>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>5.194.700</u>	<u>5.240.873</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>5.194.700</u>	<u>5.240.873</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.194.700</u>	<u>5.240.873</u>
Andre tilgodehavender		<u>23</u>	<u>23</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>23</u>	<u>23</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>214.613</u>	<u>197.017</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>214.636</u>	<u>197.040</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.409.336</u></u>	<u><u>5.437.913</u></u>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		976.398	855.110
<b>Egenkapital</b>		<b>1.176.398</b>	<b>1.055.110</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.695.403	3.833.411
Selskabsdeltagere og ledelse		160.000	200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.855.403</b>	<b>4.033.411</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	139.131	138.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		190	30
Selskabsskat		45.586	39.556
Anden gæld		1.792	0
Periodeafgrænsningsposter		81.261	63.245
Deposita		99.575	97.575
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>377.535</b>	<b>349.392</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.232.938</b>	<b>4.382.803</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.409.336</b>	<b>5.437.913</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 2020	200.000	855.110	1.055.110
Årets resultat	0	121.288	121.288
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>976.398</u></b>	<b><u>1.176.398</u></b>

## NOTER

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>6.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>6.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>

**2 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>5.309.322</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>5.309.322</u>
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	68.449
Årets afskrivninger	<u>46.173</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>114.622</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>5.194.700</b></u>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld</u> 1. januar 2020	<u>Gæld</u> 31. december 2020	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.972.397	3.834.534	139.131	3.159.364
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>200.000</u>	<u>160.000</u>	<u>0</u>	<u>160.000</u>
	<u><b>4.172.397</b></u>	<u><b>3.994.534</b></u>	<u><b>139.131</b></u>	<u><b>3.319.364</b></u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.866, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 5.195.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr.4.200.000 i ovenstående grunde og bygninger.