

Dianahus ApS

Mellemvang 11

2680 Solrød Strand

CVR-nr. 39 73 15 25

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 22. december 2020

Dirigent

Lars Roed

Selskabsoplysninger

Selskab

Dianahus ApS

Mellemvang 11

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 39 73 15 25

Hjemstedskommune: Solrød Strand

Direktion

Lars Roed

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Dianahus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød den 22. december 2020

Direktion

Lars Roed

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift, udlejning og salg af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 38.650 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.069.594 og en egenkapital på kr.99.582.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2020/2021 er positiv.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2019/2020

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko overgang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administraton, lokaler og tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	20 - 30 år	70%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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 på grundlag af de 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 en skattesats på 22%

Prioritetsgæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen. Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse for 2019/2020

	2019/2020 kr.	2018/2019 kr. 14 md.
Bruttoresultat	80.414	121.558
1 Af- og nedskrivninger	<u>-10.386</u>	<u>-10.386</u>
Resultat af ordinær primær drift	70.028	111.172
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-17.547</u>	<u>-30.002</u>
Ordinært resultat før skat	52.481	81.169
3 Skat af ordinært resultat	<u>-13.831</u>	<u>-20.238</u>
Årets resultat	<u>38.650</u>	<u>60.931</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000
Overført resultat	<u>38.650</u>	<u>10.931</u>
	<u>38.650</u>	<u>60.931</u>

Balance pr. 30. september 2020

	2019/2020	2018/2019
	kr.	kr.
Grunde og bygninger	1.017.788	1.028.174
4 Materielle anlægsaktiver	<u>1.017.788</u>	<u>1.028.174</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Likvide beholdninger	<u>51.806</u>	<u>70.196</u>
Omsætningsaktiver	<u>51.806</u>	<u>80.196</u>
Aktiver	<u><u>1.069.594</u></u>	<u><u>1.108.370</u></u>

Balance pr. 30. september 2020

	2019/2020 kr.	2018/2019 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	49.582	10.931
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	50.000
Egenkapital	99.582	110.931
5 Gæld til realkreditinstitutter	792.206	808.291
Selskabsskat	5.748	12.238
Langfristede gældsforpligtelser	797.954	820.529
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	21.500	21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.238	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	138.320	155.910
Kortfristede gældsforpligtelser	172.058	176.910
Gældsforpligtelser	970.012	997.439
Passiver	1.069.594	1.108.370
		Note
Pantsætninger og sikkerheder		6
Eventualposter mv.		7

Noter

	2019/2020 kr.	2018/2019 kr.
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	10.386	10.386
I alt	<u>10.386</u>	<u>10.386</u>
2 Finansielle poster		
Øvrige finansielle omkostninger	-17.547	-30.002
I alt	<u>-17.547</u>	<u>-30.002</u>
3 Skat af ordinært resultat		
Skat af årets resultat	13.831	20.238
I alt	<u>13.831</u>	<u>20.238</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2019		0
Tilgang		1.038.560
Afgang		<u>0</u>
Kostpris 30. september 2020		<u>1.038.560</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019		10.386
Årets afskrivninger		10.386
Tilbageførsel ved afgang		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2020		<u>20.772</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>1.017.788</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2019		<u>1.028.174</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Efter mere end 5 år forfalder		<u>713.306</u>
6 Pantsætninger og sikkerheder		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 813.706 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 1.017.788 kr.

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet L. Roed Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen. Der henvises til L. Roed Holding ApS for oplysninger om den samlede skat for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.