



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET DIANA VEJ 5 APS**

**DIANA VEJ 5, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**3. NOVEMBER 2022 - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. marts 2024

---

Jesper Ørsnes Christoffersen

**CVR-NR. 43 62 02 15**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 3. november 2022 - 31. december 2023</b>      |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet Dianavej 5 ApS<br>Dianavej 5<br>7100 Vejle   |
|                  | CVR-nr.: 43 62 02 15<br>Stiftet: 3. november 2022<br>Kommune: Vejle<br>Regnskabsår: 3. november 2022 - 31. december 2023 |
| <b>Direktion</b> | Jesper Ørsnes Christoffersen<br>Simon Grove  |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Roms Hule 4, 1. sal<br>7100 Vejle  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. november 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Dianavej 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. november 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. marts 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Ørsnes Christoffersen

\_\_\_\_\_  
Simon Grove

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dianavej 5 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dianavej 5 ApS for regnskabsåret 3. november 2022 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. november 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 19. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende.

Selskabets ultimative kapitalejere har underskrevet støtteerklæring, hvori kapitalejerne støtter op om selskabets finansiering det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Der gøres opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at egenkapitalen kan reetableres ved egen fremtidig drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 3. NOVEMBER - 31. DECEMBER

|  | Note | 2022/23<br>kr. |
|--|------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>431.410</b> |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -188.606       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>242.804</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -267.916       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>-25.112</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -6.512         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>-31.624</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |
| Overført resultat.....                 |      | -31.624        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>-31.624</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2023<br>kr.      |
|---|----------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |          | 5.810.269        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>5.810.269</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>5.810.269</b> |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 11.693           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>11.693</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>11.693</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>5.821.962</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                  |
| Anpartskapital.....                           |          | 40.000           |
| Overført resultat.....                        |          | -31.624          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>8.376</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 3.289.839        |
| Gæld til associerede virksomheder.....        |          | 534.646          |
| Anden gæld.....                               |          | 1.434.588        |
| Deposita.....                                 |          | 105.500          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>5.364.573</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 138.108          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 163.331          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 9.000            |
| Selskabsskat.....                             |          | 6.512            |
| Anden gæld.....                               |          | 132.062          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>449.013</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>5.813.586</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>5.821.962</b> |
| <br>Eventualposter mv.....                    | <br>5    |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....    | 6        |                  |
| Forudsætninger for fortsat drift.....         | 7        |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført resultat | I alt        |
|---|----------------|-------------------|--------------|
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | -31.624           | -31.624      |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                |                   |              |
| Selskabsstiftelse.....                    | 40.000         |                   | 40.000       |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>40.000</b>  | <b>-31.624</b>    | <b>8.376</b> |

## NOTER

|   | 2022/23<br>kr.           | Note                   |
|---|--------------------------|------------------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>  |                          | <b>1</b>               |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:  | 1                        |                        |
| <br>  |                          |                        |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          | <b>2</b>               |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 6.512                    |                        |
|   | <b>6.512</b>             |                        |
| <br>  |                          |                        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          | <b>3</b>               |
|   | Grunde og bygninger      |                        |
| Kostpris 3. november 2022.....  | 0                        |                        |
| Tilgang.....  | 5.998.875                |                        |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>  | <b>5.998.875</b>         |                        |
| <br>  |                          |                        |
| Af- og nedskrivninger 3. november 2022.....   | 0                        |                        |
| Årets afskrivninger .....   | 188.606                  |                        |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>   | <b>188.606</b>           |                        |
| <br>  |                          |                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>   | <b>5.810.269</b>         |                        |
| <br>  |                          |                        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          | <b>4</b>               |
|   | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år     |
|   |                          | Restgæld<br>efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 3.427.947                | 138.108                |
| Gæld til associerede virksomheder.....  | 534.646                  | 0                      |
| Anden gæld.....   | 1.534.588                | 100.000                |
| Deposita.....   | 105.500                  | 0                      |
|   | <b>5.602.681</b>         | <b>238.108</b>         |
|   |                          | <b>2.794.354</b>       |
| <br>  |                          |                        |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                          | <b>5</b>               |
| <br>  |                          |                        |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                          |                        |
| Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Vejle Dyrehospital ApS og alt mellemværende med pengeinstitutter.   |                          |                        |
| <br>  |                          |                        |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          | <b>6</b>               |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.459 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.810 tkr. |                          |                        |
| <br>  |                          |                        |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 1.000 tkr. i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.  |                          |                        |

**NOTER****Note****Forudsætninger for fortsat drift****7**

Selskabets ultimative kapitalejere har underskrevet støtteerklæring, hvori kapitalejerne støtter op om selskabets finansiering det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Der gøres opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at egenkapitalen kan reetableres ved egen fremtidig drift.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dianavej 5 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat af resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen 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 og restværdi:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 30 år    | 0 %       |

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.