

EJENDOMSSELSKABET DIANALUND ApS
Glentevej 13A
4291 Ruds Vedby

CVR-nr.: 15086807

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. november 2025

Hans Mortensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for EJENDOMSSELSKABET DIANALUND ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 7. november 2025

Direktion

Hans Mortensen
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET DIANALUND ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET DIANALUND ApS for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Borup, den 7. november 2025

THN Revision
CVR nr.: 32500145

Tobias H. Nygaard
Registreret Revisor
mne33931

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: EJENDOMSSELSKABET DIANALUND ApS
Glentevej 13A
4291 Ruds Vedby

CVR-nr.: 15086807

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion: Hans Mortensen
Direktør

Revisor: THN Revision
Hovedgaden 64 B
4140 Borup
CVR nr.: 32500145

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET DIANALUND ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid

Restværdi

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bygninger

10 - 50 år

0 %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. oktober 2024 - 30. september 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	289.763	308.831
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-56.909</u>	<u>-56.909</u>
Resultat før finansielle poster.....	232.854	251.922
Andre finansielle indtægter.....	0	7
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-60.454</u>	<u>-99.410</u>
Resultat før skat	172.400	152.519
Skat af årets resultat.....	<u>-50.424</u>	<u>-48.620</u>
Årets resultat.....	<u>121.976</u>	<u>103.899</u>
Foreslået udbytte.....	135.000	0
Overført resultat.....	<u>-13.024</u>	<u>103.899</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>121.976</u>	<u>103.899</u>

BALANCE PR. 30. september 2025
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Grunde og bygninger.....	3.415.846	3.472.755
Materielle anlægsaktiver.....	3.415.846	3.472.755
Anlægsaktiver.....	3.415.846	3.472.755
Andre tilgodehavender.....	0	0
Tilgodehavender.....	0	0
Likvide beholdninger.....	138.804	49.117
Omsætningsaktiver.....	138.804	49.117
Aktiver.....	3.554.650	3.521.872

BALANCE PR. 30. september 2025
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.278.457	1.291.481
Foreslået udbytte.....	135.000	0
	1.613.457	1.491.481
Egenkapital.....		
Prioritetsgæld.....	1.677.022	1.738.250
Selskabsskat.....	0	38.025
	1.677.022	1.776.275
2 Langfristede gældsforpligtigelser.....		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	65.000	65.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	19.875	19.875
Selskabsskat.....	40.762	11.513
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	100.740	108.122
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	37.794	49.606
	264.171	254.116
Kortfristede gældsforpligtigelser.....		
Passiver.....	3.554.650	3.521.872
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital primo.....	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo.....	200.000	200.000
Overført overskud eller tab, primo.....	1.291.481	1.187.582
Årets resultat.....	121.976	103.899
Foreslået udbytte.....	-135.000	0
Overført overskud eller tab, ultimo.....	1.278.457	1.291.481
Foreslået udbytte, primo.....	0	122.000
Foreslået udbytte.....	135.000	0
Udloddet udbytte.....	0	-122.000
Foreslået udbytte, ultimo.....	135.000	0
Egenkapital.....	1.613.457	1.491.481

NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	1	1
Antal personer beskæftiget.....	1	1

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtig elser				
Prioritetsgæld....	1.803.250	1.742.022	65.000	1.457.000
Selskabsskat.....	38.025	0	0	0
Langfristede gældsforpligtig elser.....	1.841.275	1.742.022	65.000	1.457.000

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Ingen.		

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet pant i selskabets ejendomme for t.kr. 5.690.