

---

# Diget Nielsen Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 41594659**

Tolderlundsvej 41 1  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/01/2024**

---

**Anders Vestergård Diget Nielsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Diget Nielsen Ejendomme ApS  
Tolderlundsvej 41 1  
5000 Odense C

CVR-nr.: 41594659  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom og aktiviteter forbundet hermed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 201.680 hvilket anses som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.048.992, og en egenkapital på kr. 1.232.696.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/-tab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste/-tab indeholder nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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 poster direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som ejendommens driftsresultat delt med et afkastkrav vurderet ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide midler består af indestående i pengeinstitutter.

**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 aconto skatter.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, som svarer til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til bank, leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			962.723
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>221.084</b>	<b>217.372</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>221.084</b>	<b>217.372</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		62.858	962.723
Andre finansielle indtægter		1.033	0
Øvrige finansielle omkostninger		-26.130	-29.156
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>258.845</b>	<b>1.150.939</b>
Skat af årets resultat		-57.165	-253.207
<b>Årets resultat</b>		<b>201.680</b>	<b>897.732</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		201.680	897.732
<b>I alt</b>		<b>201.680</b>	<b>897.732</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.762.858	3.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>3.762.858</b>	<b>3.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.762.858</b>	<b>3.700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		352	266
Periodeafgrænsningsposter		8.351	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>8.703</b>	<b>266</b>
Likvide beholdninger		277.431	203.100
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>286.134</b>	<b>203.366</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.048.992</b>	<b>3.903.366</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.032.696	831.016
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.232.696</b>	<b>1.031.016</b>
Hensættelse til udskudt skat		225.628	211.799
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>225.628</b>	<b>211.799</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.876.313	1.918.707
Ansvarlig lånekapital		503.029	508.664
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.379.342</b>	<b>2.427.371</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.395	72.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.190	8.419
Skyldig selskabsskat		43.336	22.591
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.877	25.802
Deposita		104.528	103.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>211.326</b>	<b>233.180</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.590.668</b>	<b>2.660.551</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.048.992</b>	<b>3.903.366</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	2.737.276
Tilgang	0
Overført	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.737.276</b>
Opskrivninger primo	962.724
Årets opskrivning	62.858
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.025.582</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.762.858</b>

Ved opgørelse af værdien af investeringsejendomme tages der udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelse med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode. Til værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,75%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 260.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelser, forfalder t.kr. 2.193 til betaling efter 5 år.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede virksomhed i året og hæfter for disse virksomheders selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af regnskabet for Anders V. Nielsen Holding ApS, CVR: 41551054.

### Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i penge- og realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi andrager t.kr. 3.763. Det samlede pant og sikkerhedsstillelse andrager t.kr. 2.150.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0