
Diget Nielsen Ejendomme ApS

CVR-nr.: 41594659

Tolderlundsvej 41 1
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

08/05/2023

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

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. 897.732 hvilket anses som værende tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.903.366, og en egenkapital på kr. 1.031.016.

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

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.

Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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

Anlægsaktiver under udførelse

Anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme under opførelse eller gennemgribende renovering. Ejendommene måles til kostpris og overgår efter endt byggeri til indregning under posten

investeringsjendomme og måles derefter løbende til dagsværdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 6,75%, vurderet ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omregnes til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

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 nettorealisation sværdi.

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		217.372	-55.572
Resultat af ordinær primær drift		217.372	-55.572
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		962.723	0
Øvrige finansielle omkostninger		-29.156	-29.962
Ordinært resultat før skat		1.150.939	-85.534
Skat af årets resultat		-253.207	18.817
Årets resultat		897.732	-66.717
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		897.732	-66.717
I alt		897.732	-66.717

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		3.700.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	2.593.462
Materielle anlægsaktiver i alt	1	3.700.000	2.593.462
Anlægsaktiver i alt		3.700.000	2.593.462
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		266	0
Udskudte skatteaktiver		0	18.817
Periodeafgrænsningsposter		0	14.872
Tilgodehavender i alt		266	33.689
Likvide beholdninger		203.100	329.640
Omsætningsaktiver i alt		203.366	363.329
AKTIVER I ALT		3.903.366	2.956.791

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		831.016	-66.717
Egenkapital i alt		1.031.016	133.283
Hensættelse til udskudt skat		211.799	0
Hensatte forpligtelser i alt		211.799	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.918.707	2.067.621
Ansvarlig lånekapital		508.664	581.626
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.427.371	2.649.247
Gæld til realkreditinstitutter		72.768	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.419	87.029
Skyldig selskabsskat		22.591	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.802	5.632
Deposita		103.600	81.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		233.180	174.261
Gældsforpligtelser i alt		2.660.551	2.823.508
PASSIVER I ALT		3.903.366	2.956.791

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	kr.	kr.
Kostpris primo	0	2.593.462
Tilgang	0	143.814
Overført	2.737.276	- 2.737.276
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	2.737.276	0
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	962.724	0
Opskrivninger ultimo	962.724	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.700.000	0

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. 255.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelser, forfalder t.kr. 2.427 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. 3.700. Det samlede pant og sikkerhedsstillelse andrager t.kr. 2.150.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

0