

Diget Nielsen Ejendomme ApS

Havnegade 32, 2
5000 Odense C

CVR nr. 41594659

Årsrapport
01/01/2025 - 31/12/2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 07/04/2026

Anders Vestergård Diget Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabet

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Selskabet

Navn
Adresse
By
CVR-nummer
Stiftelsesdato

Diget Nielsen Ejendomme ApS
Havnegade 32, 2
5000 Odense C
41594659
13/08/2020

Ledespåtegning

Direktionen har pr. dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01/01/2025 - 31/12/2025 for Diget Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12/2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/01/2025 - 31/12/2025.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 07/04/2026

Anders Vestergård Diget Nielsen
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 183.818, og virksomhedens balance pr. 31/12/2025 udviser en egenkapital på kr. 1.587.173.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, indregnes til kostpris, og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 01/01/2025 - 31/12/2025

Note	2025 DKK	2024 DKK
Bruttoresultat	369.487	310.911
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.189	70.097
Resultat før finansielle poster	379.676	381.008
Andre finansielle indtægter	0	1.307
Øvrige finansielle omkostninger	-144.028	-163.281
Resultat før skat	235.648	219.034
Skat af årets resultat	-51.830	-48.377
Årets resultat	183.818	170.657
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	183.818	170.657
Årets resultat	183.818	170.657

Balance 31/12/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	5.532.235	5.362.687
Materielle anlægsaktiver		5.532.235	5.362.687
Anlægsaktiver i alt		5.532.235	5.362.687
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.912	6.538
Andre tilgodehavender		78.779	79.399
Periodeafgrænsningsposter		19.403	1.842
Tilgodehavender		102.094	87.779
Likvide beholdninger		353.830	216.055
Omsætningsaktiver i alt		455.924	303.834
Aktiver i alt		5.988.159	5.666.521

Balance 31/12/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.387.173	1.203.353
Egenkapital		1.587.173	1.403.353
Hensættelse til udskudt skat		243.291	241.049
Hensatte forpligtelser		243.291	241.049
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		2.841.153	2.926.361
Langfristet ansvarlig lånekapital		759.321	726.365
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.600.474	3.652.726
Kortfristet del af langfristet gæld		79.185	65.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser		149.177	22.183
Kortfristet skyldig skat		49.588	32.956
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		196.428	159.617
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		82.843	89.049
Kortfristede forpligtelser		557.221	369.393
Gældsforpligtelser		4.157.695	4.022.119
Passiver i alt		5.988.159	5.666.521

Noter

1. Personaleomkostninger

	2025 DKK	2024 DKK
I alt	0	0
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0

2. Investeringsejendomme

	2025 DKK
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	5.532.235
Urealiserede reguleringer af dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	10.189

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% - 8%.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	2025 DKK
Restgæld efter 5 år	3.138.543

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Anders V. Nielsen Holding ApS (administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede virksomheder 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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i penge- og realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi andrager t.kr. 5.532. Det samlede pant og sikkerhedsstillelse andrager t.kr. 3.310.