



Divitia ApS

Algade 44, 9000 Aalborg
CVR-nr. 19833100

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.01.2020

Tommy Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Divitia ApS

Algade 44

9000 Aalborg

CVR-nr.: 19833100

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Tommy Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Divitia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.01.2020

Direktion

Tommy Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Divitia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Divitia ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 25.01.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Forventningen til årets resultat, før værdiregulering af ejendom, blev indfriet. Årets resultat betragtes derfor som tilfredsstillende.

Selskabets lejer har opsagt lejemålet med økonomisk effekt pr. 1. april 2020. Ejendommen er sat til salg og derfor nedskrevet til udbudt salgspris.

Der er i året modtaget et koncerntilskud på 3 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.793.304	1.573.124
Andre finansielle omkostninger	1	(339.590)	(405.974)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.453.714	1.167.150
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(9.308.496)	(1.839.400)
Resultat før skat		(7.854.782)	(672.250)
Skat af årets resultat	2	1.728.052	117.411
Årets resultat		(6.126.730)	(554.839)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(6.126.730)	(554.839)
Resultatdisponering		(6.126.730)	(554.839)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		6.539.560	15.848.056
Materielle aktiver	3	6.539.560	15.848.056
Anlægsaktiver		6.539.560	15.848.056
Likvide beholdninger		77.058	102.818
Omsætningsaktiver		77.058	102.818
Aktiver		6.616.618	15.950.874

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		918.265	4.044.995
Egenkapital		1.043.265	4.169.995
Udskudt skat		1.227.565	3.193.913
Hensatte forpligtelser		1.227.565	3.193.913
Deposita		520.702	508.710
Langfristede gældsforpligtelser		520.702	508.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	16.558
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.347.270	7.687.900
Skyldige sambeskatningsbidrag		238.296	175.811
Anden gæld		229.520	197.987
Kortfristede gældsforpligtelser		3.825.086	8.078.256
Gældsforpligtelser		4.345.788	8.586.966
Passiver		6.616.618	15.950.874
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.044.995	4.169.995
Koncerntilskud o.l.	0	3.000.000	3.000.000
Årets resultat	0	(6.126.730)	(6.126.730)
Egenkapital ultimo	125.000	918.265	1.043.265

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	339.370	405.430
Renteomkostninger i øvrigt	220	544
	339.590	405.974

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	238.296	175.811
Ændring af udskudt skat	(1.966.348)	(323.706)
Regulering vedrørende tidligere år	0	30.484
	(1.728.052)	(117.411)

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	9.364.933
Kostpris ultimo	9.364.933
Dagsværdireguleringer primo	6.483.123
Årets dagsværdireguleringer	(9.308.496)
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.825.373)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.539.560

Selskabets investeringsejendom er en industriejendom på 4.402 kvm. beliggende i Hirtshals.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi svarende til udbudt salgpris.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 0 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr. er der tinglyst ejerpantebrev nom. 1.230 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 6.540 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med de tjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.