

*Danlita ApS  
Forårsvej 94  
9220 Aalborg Øst*

*CVR-nummer: 26 84 44 79*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/6 2024



---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Danlita ApS Forårsvej 94 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 26 84 44 79
	Stiftet: 25. oktober 2002
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Giedrius Venckus
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Danlita Holding ApS, Forårsvej 94, 9220 Aalborg Øst

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Danlita ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 18/6 2024

**Direktion**



Giedrius Venckus

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Danlita ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danlita ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Viborg, den 18/6 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendomme i Aalborg og omegn.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Danlita ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

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

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>277.619</b>	<b>249.820</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>277.619</b>	<b>249.820</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-84.000	-38.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>193.619</b>	<b>211.820</b>
Andre finansielle indtægter .....	52	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	159.555	96.471
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-1.496	-220
Andre finansielle omkostninger.....	-157.183	-108.330
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>194.547</b>	<b>199.741</b>
Skat af årets resultat.....	-42.382	-43.943
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>152.165</b>	<b>155.798</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	152.165	155.798
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>152.165</b>	<b>155.798</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
1 Investeringsejendomme .....	5.480.000	5.564.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.480.000</b>	<b>5.564.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.480.000</b>	<b>5.564.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	2.309.051	2.168.881
Andre tilgodehavender .....	10.800	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.319.851</b>	<b>2.168.881</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>90.601</b>	<b>25.076</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.410.452</b>	<b>2.193.957</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.890.452</b>	<b>7.757.957</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	2.248.986	2.096.821
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.373.986</b>	<b>2.221.821</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	98.508	117.618
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>98.508</b>	<b>117.618</b>
Prioritetsgæld.....	3.615.182	3.756.129
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.615.182</b>	<b>3.756.129</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	150.076	160.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	67.345	13.435
Selskabsskat.....	61.492	52.414
Anden gæld.....	86.400	96.200
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.437.463	1.340.340
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.802.776</b>	<b>1.662.389</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.417.958</b>	<b>5.418.518</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.890.452</b>	<b>7.757.957</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	5.053.923
Kostpris 31. december 2023 .....	5.053.923
Opskrivninger, primo.....	510.077
Afgang i årets løb .....	-84.000
Opskrivninger 31. december 2023.....	426.077
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5.480.000</b>

Dagsværdi 31. december 2023, boliglejemål kr. 5.480.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. -84.000

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme i Aalborg og omegn. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 4,50-6,25%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,15%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.916.128	3.765.258	150.076	3.132.057
	<b>3.916.128</b>	<b>3.765.258</b>	<b>150.076</b>	<b>3.132.057</b>

## NOTER

### **3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten med koncernens øvrige selskaber.

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 3.823.841 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 5.480.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.665.000, der giver pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi kr. 5.480.000.