

# Danitia ApS

Hjemstedsadresse: Fuglesangsvej 15, 2680 Solrød Strand

**CVR-nummer 30 82 50 98**

## Årsrapport 2018/2019

Regnskabsperiode: 1. september 2018 - 31. august 2019

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2019**

---

Svend-Aage Betack Anskjær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Danitia ApS Fuglesangsvej 15 2680 Solrød Strand  Hjemstedskommune: Solrød
<b>Direktion</b>	Svend-Aage Betack Anskjær
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Bagsværd Hovedgade 141, 2. sal 2880 Bagsværd
<b>Stiftelsesdato</b>	13.09.2007
<b>Regnskabsår</b>	1. september 2018 - 31. august 2019

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### **Usikkerhed ved indregning og måling af ejendom til dagsværdi**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 18.803. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentligt usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 1.237, jf. omtale heraf i regnskabet note 3.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. september 2018 - 31. august 2019 for Danitia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019.

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

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt og indstiller derfor til generalforsamlingen, at fravælge revision af årsrapporten for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 7. november 2019

### Direktion

Svend-Aage Betack Anskjær

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Danitia ApS:

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danitia ApS for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Bagsværd, den 7. november 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Bagsværd Hovedgade 141, 2880 Bagsværd - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274

Peter K. Gøbel  
statsautoriseret revisor  
mne9319

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Danitia ApS for 1. september 2018 - 31. august 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Regnskabspraksis

### 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 indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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 nettorealizationsværdi.

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

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note	2018/2019	2017/2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.251.806</b>	<b>1.381.223</b>
1 Finansielle omkostninger	508.325	267.876
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>743.481</b>	<b>1.113.347</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	475.282	676.258
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.218.763</b>	<b>1.789.605</b>
2 Skat af årets resultat	245.840	385.366
<b>Årets resultat</b>	<b>972.923</b>	<b>1.404.239</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	864.923	1.298.439
<b>Disponeret</b>	<b>972.923</b>	<b>1.404.239</b>

## Balance 31. august

### Aktiver

Note	2019	2018
3 Investeringsejendomme	18.802.620	18.327.338
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.802.620</b>	<b>18.327.338</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	 <b>18.802.620</b>	 <b>18.327.338</b>
 Tilgodehavende selskabsskat	98.348	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>98.348</b>	<b>0</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	 <b>98.348</b>	 <b>0</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <b>18.900.968</b>	 <b>18.327.338</b>

## Balance 31. august

### Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.600.460	1.735.537
Foreslået udbytte	108.000	105.800
<b>4 Egenkapital</b>	<b>2.833.460</b>	<b>1.966.337</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.250.110	984.401
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.250.110</b>	<b>984.401</b>
<b>5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>4.751.856</b>	<b>6.581.148</b>
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	376.779	367.675
<b>Langfristet gæld</b>	<b>5.128.635</b>	<b>6.948.823</b>
<b>5 Kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>2.532.200</b>	<b>1.661.496</b>
Skyldig selskabsskat	0	54.523
Anden gæld	7.156.563	6.711.758
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>9.688.763</b>	<b>8.427.777</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>14.817.398</b>	<b>15.376.600</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.900.968</b>	<b>18.327.338</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Personaleomkostninger</b>		

## Noter til årsregnskabet

	2018/2019	2017/2018
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	508.325	267.876
	<b>508.325</b>	<b>267.876</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	2.662	83.490
Ændring af hensættelse til udskudt skat	265.709	310.210
Skat vedrørende tidligere år	-22.531	-8.334
	<b>245.840</b>	<b>385.366</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar		22.593.278
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsessum 31. december		<b>22.593.278</b>
Værdireguleringer 1. januar		-4.265.940
Årets værdireguleringer		475.282
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang		0
Værdireguleringer 31. december		<b>-3.790.658</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>18.802.620</b>

### Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Selskabets investeringsejendom er en industriejendom på 2.664 m<sup>2</sup> beliggende i Glostrup. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 7 år. Afkastkravet udgør 7,1 % pr. 31. august 2019 (7,4% pr. 31. august 2018). En forøgelse af afkastkravet på 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien med t.kr. 1.237. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. september	125.000	1.735.537	105.800
Udbetalt udbytte	0	0	-105.800
Årets resultat	0	864.923	108.000
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b>125.000</b>	<b>2.600.460</b>	<b>108.000</b>

2019

2018

### 5 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	3.780.517	4.905.507
Forfald 1-5 år	971.339	1.675.641
Forfald inden 1 år	2.532.200	1.661.496
	<b>7.284.056</b>	<b>8.242.644</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 3.500 med pant i grund og bygninger til bogført værdi t.kr. 19.348.

### 7 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Svend-Aage Betack Anskjær

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-238263533032  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2019 kl.: 18:37:19  
Underskrevet med NemID

### Svend-Aage Betack Anskjær

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-238263533032  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2019 kl.: 18:37:19  
Underskrevet med NemID

### Niels Borum Madsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287499581012  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2019 kl.: 13:06:00  
Underskrevet med NemID

### Peter Korsgaard Gøbel

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 84745820  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2019 kl.: 19:25:12  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 99566f91Y|Qp31335873