

Danitia ApS

Hjemstedsadresse: Skodsborgparken 64 5. sal, 2942 Skodsborg

CVR-nummer 30 82 50 98

Årsrapport 2020/2021

Regnskabsperiode: 1. september 2020 - 31. august 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. december 2021

Svend-Aage Betack Anskjær
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Danitia ApS Skodsborgparken 64 5. sal 2942 Skodsborg
Direktion	Svend-Aage Betack Anskjær
Stiftelsesdato	13.09.2007
Regnskabsår	1. september 2020 - 31. august 2021

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. september 2020 - 31. august 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skodsborg, den 20. december 2021

Direktion

Svend-Aage Betack Anskjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Danitia ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Danitia ApS for regnskabsåret 1. september - 31. august 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 og FSR – danske revisors Etske 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 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.

Helsingør, den 20. december 2021

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Peter K. Gøbel
statsautoriseret revisor
mne9319

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Danitia ApS for 1. september 2020 - 31. august 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Regnskabspraksis

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.

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.

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 'Bruttofortjeneste'.

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.

Regnskabspraksis

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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note	2020/2021	2019/2020
Bruttofortjeneste	1.279.661	1.413.618
1 Finansielle omkostninger	438.508	421.996
Resultat før værdiregulering	841.153	991.622
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.914.937	381.161
Resultat før skat	3.756.090	1.372.783
2 Skat af årets resultat	826.396	346.574
Årets resultat	2.929.694	1.026.209
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overført til overført resultat	2.816.694	915.609
Disponeret	2.929.694	1.026.209

Balance 31. august

Aktiver

Note	2021	2020
3 Investeringsejendomme	22.098.718	19.183.781
Materielle anlægsaktiver	22.098.718	19.183.781
 Anlægsaktiver	 22.098.718	 19.183.781
 Tilgodehavende selskabsskat	 11.000	 12.898
Tilgodehavender	11.000	12.898
 Omsætningsaktiver	 11.000	 12.898
 Aktiver i alt	 22.109.718	 19.196.679

Balance 31. august

Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.332.763	3.516.069
Foreslået udbytte	113.000	110.600
Egenkapital	6.570.763	3.751.669
Hensættelser til udskudt skat	2.281.230	1.496.810
Hensatte forpligtelser	2.281.230	1.496.810
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	5.422.251	4.557.858
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	393.641	386.064
Langfristet gæld	5.815.892	4.943.922
4 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	266.953	194.739
Kortfristet gæld til banker	991.609	2.663.779
Skyldig selskabsskat	41.976	0
Anden gæld	6.141.295	6.145.760
Kortfristet gæld	7.441.833	9.004.278
Gæld i alt	13.257.725	13.948.200
Passiver i alt	22.109.718	19.196.679
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		
7 Personaleomkostninger		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. september 2019	125.000	2.600.460	108.000	2.833.460
Udbetalt udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	915.609	110.600	1.026.209
Egenkapital 31. august 2020	125.000	3.516.069	110.600	3.751.669
Egenkapital 1. september 2020	125.000	3.516.069	110.600	3.751.669
Udbetalt udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	2.816.694	113.000	2.929.694
Egenkapital 31. august 2021	125.000	6.332.763	113.000	6.570.763

Noter til årsregnskabet

	2020/2021	2019/2020
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	438.508	421.996
	438.508	421.996
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	41.976	55.440
Ændring af hensættelse til udskudt skat	784.420	246.700
Skat vedrørende tidligere år	0	44.434
	826.396	346.574
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. september	22.593.278	22.593.278
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	22.593.278	22.593.278
Værdireguleringer 1. september	-3.409.497	-3.790.658
Årets værdireguleringer	2.914.937	381.161
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
	-494.560	-3.409.497
Regnskabsmæssig værdi 31. august	22.098.718	19.183.781

Noter til årsregnskabet

	2020/2021	2019/2020
3 Investeringsejendomme		
Dagsværdi beregning		
Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	1.274.761	1.314.089
Resultat til beregning af dagsværdi	1.274.761	1.314.089
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,77	6,85
Dagsværdi	22.098.718	19.183.781

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil påvirke den samlede dagsværdi, med følgende beløb.

Afkastprocent forøges med 0,25%	-917.952	-675.485
Afkastprocent formindskes med 0,25%	1.001.123	726.658

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav.

Årets afkastprocenter er fastsat med baggrund i markedspriser på baggrund af markedsrapport fra Colliers.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cash flow samt det valgte afkastkrav. I øvrigt bliver afkastkravet vurderet i forhold til lignende handler og vurderinger på ejendomme i området.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
4 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	4.357.211	3.562.813
Forfald 1-5 år	1.065.040	995.045
Forfald inden 1 år	266.953	194.739
	5.689.204	4.752.597

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 8.570 med pant i grund og bygninger til bogført værdi t.kr. 22.100.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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
PID: 9208-2002-2-238263533032
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2022 kl.: 16:41:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

Svend-Aage Betack Anskjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-238263533032
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2022 kl.: 16:41:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Korsgaard Gøbel

Som Revisor
RID: 84745820
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2022 kl.: 16:48:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels Borum Madsen

Som Revisor
RID: 1287499581012
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2022 kl.: 16:42:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.