

# Danitia ApS

Hjemstedsadresse: Fuglesangsvej 15, 2680 Solrød Strand

**CVR-nummer 30 82 50 98**

## Årsrapport 2019/2020

Regnskabsperiode: 1. september 2019 - 31. august 2020

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. november 2020**

---

Svend-Aage Betack Anskjær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## 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 Kongevejen 3 3000 Helsingør  Bagsværd Hovedgade 141, 2. sal 2880 Bagsværd
<b>Stiftelsesdato</b>	13.09.2007
<b>Regnskabsår</b>	1. september 2019 - 31. august 2020

## 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.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. september 2019 - 31. august 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020.

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.

Solrød Strand, den 3. november 2020

### 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 2019 - 30. august 2020 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 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.

Bagsværd, den 3. november 2020

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

Bagsværd Hovedgade 141, 2. sal, 2880 Bagsværd - 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 2019 - 31. august 2020 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

#### 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 poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme 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 ejendoms markedet 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 investerings ejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Bruttofortjeneste'.

### 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.



## Regnskabspraxis

### 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.

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	2019/2020	2018/2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.413.618</b>	<b>1.251.806</b>
1 Finansielle omkostninger	421.996	508.325
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>991.622</b>	<b>743.481</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	381.161	475.282
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.372.783</b>	<b>1.218.763</b>
2 Skat af årets resultat	346.574	365.741
<b>Årets resultat</b>	<b>1.026.209</b>	<b>853.022</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overført til overført resultat	915.609	745.022
<b>Disponeret</b>	<b>1.026.209</b>	<b>853.022</b>

---

## Balance 31. august

### Aktiver

Note	2020	2019
3 Investeringsejendomme	19.183.781	18.802.620
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>19.183.781</b>	<b>18.802.620</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>19.183.781</b>	<b>18.802.620</b>
Tilgodehavende selskabsskat	12.898	98.348
<b>Tilgodehavender</b>	<b>12.898</b>	<b>98.348</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>12.898</b>	<b>98.348</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.196.679</b>	<b>18.900.968</b>

## Balance 31. august

### Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.516.069	2.600.460
Foreslået udbytte	110.600	108.000
<b>5 Egenkapital</b>	<b>3.751.669</b>	<b>2.833.460</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.496.810	1.250.110
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.496.810</b>	<b>1.250.110</b>
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	4.557.858	4.751.856
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	386.064	376.779
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.943.922</b>	<b>5.128.635</b>
6 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	194.739	242.835
Kortfristet gæld til banker	2.663.779	2.289.365
Anden gæld	6.145.760	7.156.563
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>9.004.278</b>	<b>9.688.763</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>13.948.200</b>	<b>14.817.398</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.196.679</b>	<b>18.900.968</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Personaleomkostninger		

## Noter til årsregnskabet

	2019/2020	2018/2019
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	421.996	508.325
	<b>421.996</b>	<b>508.325</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	55.440	2.662
Ændring af hensættelse til udskudt skat	246.700	385.610
Skat vedrørende tidligere år	44.434	-22.531
	<b>346.574</b>	<b>365.741</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar	22.593.278	22.593.278
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<b>22.593.278</b>	<b>22.593.278</b>
Værdireguleringer 1. januar	-3.790.658	-4.265.940
Årets værdireguleringer	381.161	475.282
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	<b>-3.409.497</b>	<b>-3.790.658</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.183.781</b>	<b>18.802.620</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019/2020	2018/2019
<b>3 Materielle anlægsaktiver, fortsat</b>		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
<b>Dagsværdi beregning</b>		
Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	1.314.089	1.334.986
Resultat til beregning af dagsværdi	1.314.089	1.334.986
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,85	7,10
<b>Dagsværdi</b>	<b>19.183.781</b>	<b>18.802.620</b>

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%	-675.485	-639.545
Afkastprocent formindskes med 0,25%	726.658	686.227

### 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 cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering at den økonomiske situation synes at have stabiliseret sig, hvilket har medført mindre usikkerhed i værdiansættelsen end tidligere år.

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. september	125.000	2.600.460	108.000
Udbetalt udbytte	0	0	-108.000
Årets resultat	0	915.609	110.600
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>3.516.069</u></b>	<b><u>110.600</u></b>

2020

2019

### 6 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	3.562.813	3.780.517
Forfald 1-5 år	995.045	971.339
Forfald inden 1 år	194.739	242.835
	<b><u>4.752.597</u></b>	<b><u>4.994.691</u></b>

### 7 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. 19.138.

### 8 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 Direktør  
PID: 9208-2002-2-238263533032  
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2020 kl.: 11:19:07  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Svend-Aage Betack Anskjær

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-238263533032  
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2020 kl.: 11:19:07  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Peter Korsgaard Gøbel

---

Som Revisor  
RID: 84745820  
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2020 kl.: 13:06:53  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Niels Borum Madsen

---

Som Revisor  
RID: 1287499581012  
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2020 kl.: 14:02:08  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 79aa85fdQss240979047

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).