

---

# ***Dantzer Invest II ApS***

Ingemannsvej 3, 5230 Odense M

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 30 69 22 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /12 2018

Knud Dantzer Hansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Dantzer Invest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. december 2018

## Direktion

Knud Dantzer Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Dantzer Invest II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dantzer Invest II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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.

Odense, den 6. december 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne33722

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dantzer Invest II ApS  
Ingemannsvej 3  
5230 Odense M

CVR-nr.: 30 69 22 92  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Odense

### Direktion

Knud Dantzer Hansen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
5000 Odense C

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>288.810</b>	<b>260.382</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.808	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>293.618</b>	<b>260.382</b>
Finansielle omkostninger	2	-85.785	-88.418
<b>Resultat før skat</b>		<b>207.833</b>	<b>171.964</b>
Skat af årets resultat	3	-45.724	-37.832
<b>Årets resultat</b>		<b>162.109</b>	<b>134.132</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		162.109	134.132
		<b>162.109</b>	<b>134.132</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme		6.071.111	6.066.303
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.071.111</b>	<b>6.066.303</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.071.111</b>	<b>6.066.303</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.375	15.375
Periodeafgrænsningsposter		7.605	7.286
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.980</b>	<b>22.661</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>370.603</b>	<b>89.350</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>393.583</b>	<b>112.011</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.464.694</b>	<b>6.178.314</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		721.180	559.071
<b>Egenkapital</b>		<b>846.180</b>	<b>684.071</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.038.454	1.039.916
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.038.454</b>	<b>1.039.916</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.606.269	3.594.495
Selskabsskat		47.186	22.426
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.653.455</b>	<b>3.616.921</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		95.455	64.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.125	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		637.520	581.834
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.793	13.901
Deposita		95.455	64.368
Anden gæld		81.257	112.935
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>926.605</b>	<b>837.406</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.580.060</b>	<b>4.454.327</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.464.694</b>	<b>6.178.314</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	559.071	684.071
Årets resultat	0	162.109	162.109
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>721.180</b>	<b>846.180</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.196	13.675
Andre finansielle omkostninger	<u>73.589</u>	<u>74.743</u>
	<b><u>85.785</u></b>	<b><u>88.418</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	47.186	22.426
Årets udskudte skat	<u>-1.462</u>	<u>15.406</u>
	<b><u>45.724</u></b>	<b><u>37.832</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	6.000.000
Tilgang i årets løb	37.061
Kostpris 30. september	6.037.061
Værdireguleringer 1. oktober	29.242
Årets værdireguleringer	4.808
Værdireguleringer 30. september	34.050
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>6.071.111</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Afkastkrav	4,5	4,5
Tomgang i pct. af bruttoleje	0,0	0,0

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.594.495	3.582.721
Mellem 1 og 5 år	11.774	11.774
Langfristet del	3.606.269	3.594.495
Inden for 1 år	0	0
	<b>3.606.269</b>	<b>3.594.495</b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	47.186	22.426
Langfristet del	47.186	22.426
Inden for 1 år	0	0
	<b>47.186</b>	<b>22.426</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	6.071.111	6.066.303
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RDL ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dantzer Invest II ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomme og administration.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.