

---

# ***Dantzer III Invest ApS***

Ingemannsvej 3, 5230 Odense M

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 34 68 74 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2 /1 2020

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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Dantzer III Invest 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. januar 2020

## Direktion

Knud Dantzer Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Dantzer III Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dantzer III Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 IESBA's etiske 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 2. januar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne33722

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dantzer III Invest ApS  
Ingemannsvej 3  
5230 Odense M

CVR-nr.: 34 68 74 04  
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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.116.005</b>	<b>2.038.667</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-366.926	4.412.276
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>749.079</b>	<b>6.450.943</b>
Personaleomkostninger	2	-526.666	-427.283
Andre driftsomkostninger		0	-5.200
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>222.413</b>	<b>6.018.460</b>
Finansielle indtægter	3	105.925	73.712
Finansielle omkostninger	4	-78.098	-88.482
<b>Resultat før skat</b>		<b>250.240</b>	<b>6.003.690</b>
Skat af årets resultat	5	-55.119	-1.313.134
<b>Årets resultat</b>		<b>195.121</b>	<b>4.690.556</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		195.121	4.690.556
		<b>195.121</b>	<b>4.690.556</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Investeringsejendomme		26.000.000	26.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>26.000.000</b>	<b>26.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.000.000</b>	<b>26.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.118.839	3.612.914
Andre tilgodehavender		0	49.355
Periodeafgrænsningsposter		24.700	24.700
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.143.539</b>	<b>3.686.969</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.001</b>	<b>2.404.354</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.167.540</b>	<b>6.091.323</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.167.540</b>	<b>32.091.323</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		15.283.987	15.088.866
<b>Egenkapital</b>		<b>15.363.987</b>	<b>15.168.866</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.560.865	2.559.921
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.560.865</b>	<b>2.559.921</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.954.983	13.310.983
Selskabsskat		54.175	335.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>13.009.158</b>	<b>13.646.770</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		295.770	270.978
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9.807
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.373	3.249
Selskabsskat	7	335.787	0
Deposita		358.592	341.330
Anden gæld		241.008	90.402
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.233.530</b>	<b>715.766</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.242.688</b>	<b>14.362.536</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.167.540</b>	<b>32.091.323</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	80.000	15.088.866	15.168.866
Årets resultat	0	195.121	195.121
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>15.283.987</b>	<b>15.363.987</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	516.783	421.640
Andre omkostninger til social sikring	5.608	4.925
Andre personaleomkostninger	4.275	718
	<b>526.666</b>	<b>427.283</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	105.925	73.166
Andre finansielle indtægter	0	546
	<b>105.925</b>	<b>73.712</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	78.098	88.482
	<b>78.098</b>	<b>88.482</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	54.175	335.787
Årets udskudte skat	944	977.347
	<b>55.119</b>	<b>1.313.134</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	13.415.900
Tilgang i årets løb	366.926
Kostpris 30. september	13.782.826
Værdireguleringer 1. oktober	12.584.100
Årets værdireguleringer	-366.926
Værdireguleringer 30. september	12.217.174
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>26.000.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af sammenlignelige handler, herunder selskabets erfaringer med tidligere frasalg af selskabets ejendomme, der med hensyn til beliggenhed, byggekvalitet og øvrige karakteristika svarer til de tilbageværende ejendomme.

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
Gennemsnitlig forventet salgssum pr. kvm.	18.333	18.333
Gennemsnitslige omkostninger til salgsmønstre pr. kvm	1.431	1.667

# Noter til årsregnskabet

## 7 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:

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	12.954.983	13.310.983
Langfristet del	12.954.983	13.310.983
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>12.954.983</u></b>	<b><u>13.310.983</u></b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	54.175	335.787
Langfristet del	54.175	335.787
Inden for 1 år	335.787	0
	<b><u>389.962</u></b>	<b><u>335.787</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	26.000.000	26.000.000

### 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dantzer III Invest ApS for 2018/19 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 2018/19 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

### 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 danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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.

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

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

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 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 gælds metode 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 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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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.