
Dantzer III Invest ApS

Ingemannsvej 3, 5230 Odense M

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 34 68 74 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
6 /1 2021

Knud Dantzer Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020 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. januar 2021

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
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.341.812	1.116.005
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.555.946	-366.926
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.897.758	749.079
Personaleomkostninger	2	-518.285	-526.666
Resultat før finansielle poster		2.379.473	222.413
Finansielle indtægter	3	140.180	105.925
Finansielle omkostninger	4	-67.822	-78.098
Resultat før skat		2.451.831	250.240
Skat af årets resultat	5	-508.598	-55.119
Årets resultat		1.943.233	195.121

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.943.233	195.121
		1.943.233	195.121

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Investeringsejendomme		25.800.000	26.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	25.800.000	26.000.000
Anlægsaktiver		25.800.000	26.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.125.655	6.118.839
Periodeafgrænsningsposter		25.200	24.700
Tilgodehavender		8.150.855	6.143.539
Likvide beholdninger		9.826	24.001
Omsætningsaktiver		8.160.681	6.167.540
Aktiver		33.960.681	32.167.540

Balance 30. september

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		17.227.219	15.283.987
Egenkapital		17.307.219	15.363.987
Hensættelse til udskudt skat		2.764.770	2.560.865
Hensatte forpligtelser		2.764.770	2.560.865
Gæld til realkreditinstitutter		12.598.983	12.954.983
Selskabsskat		304.693	54.175
Anden gæld		34.500	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.938.176	13.009.158
Modtagne forudbetalinger fra kunder		318.717	295.770
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.373
Selskabsskat	7	54.175	335.787
Deposita		350.552	358.592
Anden gæld	7	227.072	241.008
Kortfristede gældsforpligtelser		950.516	1.233.530
Gældsforpligtelser		13.888.692	14.242.688
Passiver		33.960.681	32.167.540
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	15.283.986	15.363.986
Årets resultat	0	1.943.233	1.943.233
Egenkapital 30. september	80.000	17.227.219	17.307.219

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	480.581	516.783
Andre omkostninger til social sikring	4.529	5.608
Andre personaleomkostninger	33.175	4.275
	<u>518.285</u>	<u>526.666</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	140.180	105.925
	<u>140.180</u>	<u>105.925</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	67.822	78.098
	<u>67.822</u>	<u>78.098</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	304.693	54.175
Årets udskudte skat	203.905	944
	<u>508.598</u>	<u>55.119</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	13.782.826
Tilgang i årets løb	244.054
Afgang i årets løb	-1.010.810
Kostpris 30. september	<u>13.016.070</u>
Værdireguleringer 1. oktober	12.217.174
Årets værdireguleringer	1.555.946
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-989.190
Værdireguleringer 30. september	<u>12.783.930</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>25.800.000</u>

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.

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
Gennemsnitlig forventet salgssum pr. kvm.	18.750	18.333
Gennemsnitlige omkostninger til salgsmønstre pr. kvm	833	1.431

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>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	12.598.983	12.954.983
Langfristet del	12.598.983	12.954.983
Inden for 1 år	0	0
	<u>12.598.983</u>	<u>12.954.983</u>
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	304.693	54.175
Langfristet del	304.693	54.175
Inden for 1 år	54.175	335.787
	<u>358.868</u>	<u>389.962</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	34.500	0
Langfristet del	34.500	0
Øvrig kortfristet gæld	227.072	241.008
	<u>261.572</u>	<u>241.008</u>

Anden gæld der forfalder efter 5 år består af feriepengeforpligtelse i indefrysningsperioden. Feriepengeforpligtelsen er rentebærende gæld.

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	25.800.000	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 2019/20 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 2019/20 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 nominel værdi.