



# Dan Handel I ApS

Ahlgade 40, 4300 Holbæk

CVR-nr. 73 66 67 16

## Årsrapport

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2017

---

Allan Fischer Petersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Dan Handel I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. november 2017

### **Direktion**

Rikke Lehmann Lundsbjerg

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Dan Handel I ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Dan Handel I ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 14. november 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Dan Handel I ApS Ahlgade 40 4300 Holbæk
	Telefon: 59 43 13 41
	CVR-nr.: 73 66 67 16
	Stiftet: 11. april 1984
	Hjemsted: Holbæk
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Rikke Lehmann Lundsberg
<b>Revision</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	F.L. Ejendomme A/S, Holbæk

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 4.333 t.kr. mod 2.900 t.kr. sidste år.

I resultatet indgår værdiregulering af selskabets investeringsejendom.

Ejendommen er ikke værdireguleret over resultatopgørelsen i de seneste år. Sidste år udgjorde værdireguleringerne -593 t.kr. før skat, som vedrørte kursreguleringer på selskabets realkreditlån.

Selskabets ejendom er generelt udlejet til stabile ankerlejere med langvarige lejemål og dermed med ringe risiko for tomgang ved opsigelse af lejemål, herunder også grundet ejendommens A-beliggenhed Ahlgade 15 midt på Holbæks hovedstrøg. Lejekontrakterne er vilkårmæssigt gennemgående opdateret til sikring af aftalt leje med inflationsdækning via nettoprisregulering. I tilfælde af genudlejning vil der for nuværende på flere lejemål kunne påregnes genudlejning til højere leje som følge af markedslejerreserve. Driftsresultaterne for udlejningen af ejendommen har generelt været stabile og tilfredsstillende i årenes løb.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.384.632</b>	<b>5.184</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-593
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	65.765	20
Andre finansielle indtægter	0	3
2 Øvrige finansielle omkostninger	-895.587	-896
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.554.810</b>	<b>3.718</b>
3 Skat af årets resultat	-1.222.058	-818
<b>Årets resultat</b>	<b>4.332.752</b>	<b>2.900</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	4.000.000	2.000
Overføres til overført resultat	332.752	900
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.332.752</b>	<b>2.900</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	136.800.000	136.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>136.800.000</u>	<u>136.800</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>136.800.000</u></b>	<b><u>136.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.848.866	1.025
	Andre tilgodehavender	49.739	39
	Tilgodehavender i alt	<u>4.898.605</u>	<u>1.064</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.379.766</u>	<u>1.336</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.278.371</u></b>	<b><u>2.400</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>143.078.371</u></b>	<b><u>139.200</u></b>

## Balance 30. juni

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	1.000.000	1.000
6 Overført resultat	40.565.665	39.711
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	2.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>45.565.665</b>	<b>42.711</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	26.995.251	26.673
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>26.995.251</b>	<b>26.673</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	55.105.527	55.786
9 Gæld til pengeinstitutter	10.978.859	10.979
Deposita	2.491.757	2.498
Langfristede gældsforpligtelser i alt	68.576.143	69.263
Kortfristet del af langfristet gæld	10.840	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	229.708	6
Selskabsskat	1.046.557	226
Anden gæld	654.207	321
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.941.312	553
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>70.517.455</b>	<b>69.816</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>143.078.371</b>	<b>139.200</b>
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>12 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af tilhørende gæld	0	-593
	<b>0</b>	<b>-593</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.434	6
Andre finansielle omkostninger	892.153	890
	<b>895.587</b>	<b>896</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.046.557	226
Regulering af udskudt skat	322.761	592
Heraf skat af bevægelser på egenkapitalen	-147.260	0
	<b>1.222.058</b>	<b>818</b>

## Noter

---

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	129.126.772	127.327
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.800</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>129.126.772</u></b>	<b><u>129.127</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>7.673.228</u>	<u>7.673</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>7.673.228</u></b>	<b><u>7.673</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>136.800.000</u></b>	<b><u>136.800</u></b>

I den samlede værdi af investeringsejendommen er inkluderet separat parkeringsparcel, som er værdiansat til 10.000 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning, og forventede omkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret afkast på 6.958 t.kr., en forventet udlejning på 100% og et afkastkrav på 5,6% (2015/16: 5,5%). Værdien af et tilhørende grundareal er opgjort separat.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes fortrinsvis til udlejning til detailhandel og er meget attraktivt beliggende Ahlgade 15, Holbæk, midt på byens hovedstrøg. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakterne sikrer aftalt leje med inflationsdækning via nettoprisregulering, og for flere af lejemålene vil der ved genudlejning kunne opnås en højere leje som følge af markedslejerreserve.

Følsomhedsanalyse:

En ændring i afkastkravet har væsentlig betydning for opgørelsen af dagsværdien. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret afkastkrav.

## Noter

---

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
<p>En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendommen reduceres med 10.248 t.kr., således at egenkapitalen reduceres med 7.994 t.kr. fra de nuværende 45.566 t.kr.</p>		
<p>En forøgelse af de normaliserede lejeindtægter med 5% vil betyde, at den opgjorte dagsværdi af investeringsejendommen på 126.800 t.kr. ekskl. det separat opgjorte parkeringsareal svarer til et afkastkrav på 5,9%.</p>		
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital primo	1.000.000	1.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	39.710.810	38.811
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld	423.430	0
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende låneomkostninger og kurstab	245.933	0
Korrektion af udskudt skat som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab	-147.260	0
Årets overførte overskud eller underskud	332.752	900
	<b>40.565.665</b>	<b>39.711</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	2.000.000	3.000
Udloddet udbytte	-2.000.000	-3.000
Udbytte for regnskabsåret	4.000.000	2.000
	<b>4.000.000</b>	<b>2.000</b>

## Noter

---

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	55.116.367	55.786
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-10.840</u>	<u>0</u>
	<b><u>55.105.527</u></b>	<b><u>55.786</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>46.800.283</u>	<u>49.224</u>
<b>9. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	10.978.859	10.979
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b><u>10.978.859</u></b>	<b><u>10.979</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.978.859</u>	<u>10.979</u>

## 10. Kortfristet del af langfristet gæld

Gæld til pengeinstitutter er gældende indtil videre. Forlængelse aftales på et årligt møde med bankforbindelsen. Der forventes en afvikling på 3-4 mio. kr. i alt for selskabet og de tilknyttede selskaber tilsammen.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med kursværdi på 55.362 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 136.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 60.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld med kursværdi på 10.979 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Ejerpantebrevet nom. 60.000 t.kr. er desuden pantsat til sikkerhed for de tilnyttede selskaber F.L. Ejendomme A/S' og Dan Handel 68 ApS' bankengagementer med restgæld på henholdsvis 16.828 t.kr. og 9.856 t.kr.

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2017.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RLL ApS, CVR-nr. 32292186 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Dan Handel I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. **Gæld vedrørende investeringsejendomme**  
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.
2. **Låneomkostninger og kurstab vedrørende gæld i investeringsejendomme**  
Som en konsekvens af indregningen af gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, indregnes låneomkostninger fremover i resultatopgørelsen over låneperioden, og ikke omkostningsførte låneomkostninger præsenteres under de finansielle forpligtelser, de vedrører.

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af de foretagne ændringer i anvendt regnskabspraksis udgør en forøgelse af egenkapitalen på 522 t.kr., som er indregnet direkte på egenkapitalen primo 2016/17.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter og driftsomkostninger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen og danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dan Handel I ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.