



Dan Handel I ApS

Ahlgade 40, 4300 Holbæk

CVR-nr. 73 66 67 16

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016

Allan Fischer Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. oktober 2016

Direktion

Rikke Lehmann Lundsbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Dan Handel I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dan Handel I ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 25. oktober 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Rikke Lehmann Lundsberg
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank
Advokatforbindelse	Advida Advokater
Modervirksomhed	F.L. Ejendomme A/S, Holbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 2.900 t.kr. mod 3.572 t.kr. sidste år.

I resultatet indgår værdiregulering af selskabets investeringsejendom og tilhørende gæld.

Ejendommen er i regnskabsåret ombygget for 1.800 t.kr. afholdt af selskabet og for yderligere midler afholdt af lejer i forbindelse med en ændring i anvendelsen af et større lejemål fra fitness til kontor, som har medført bredere anvendelsesmuligheder for lejemålet på længere sigt. Værdien af ejendommen er i forbindelse med investeringerne og de bredere anvendelsesmuligheder vurderet 1.800 t.kr. højere end sidste år.

Ejendommen er ikke værdireguleret over resultatopgørelsen, idet den højere vurderede værdi svarer til selskabets afholdte udgifter til ombygningen. Årets værdireguleringer på gæld udgør en udgift på 593 t.kr. før skat mod en indtægt på 259 t.kr. sidste år. Værdireguleringerne udgøres af kursreguleringer på selskabets realkreditlån.

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>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	5.183.483	5.341
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-593.242	259
Driftsresultat	4.590.241	5.600
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.100	5
Andre finansielle indtægter	3.757	85
2 Andre finansielle omkostninger	-896.289	-1.055
Resultat før skat	3.717.809	4.635
3 Skat af årets resultat	-817.918	-1.063
Årets resultat	2.899.891	3.572
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000
Overføres til overført resultat	899.891	572
Disponeret i alt	2.899.891	3.572

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	136.800.000	135.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>136.800.000</u>	<u>135.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>136.800.000</u>	<u>135.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.025.100	1.005
Andre tilgodehavender	39.540	112
Tilgodehavender i alt	<u>1.064.640</u>	<u>1.117</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	159
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>159</u>
Likvide beholdninger	1.335.926	2.972
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.400.566</u>	<u>4.248</u>
Aktiver i alt	<u>139.200.566</u>	<u>139.248</u>

Balance 30. juni

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Anpartskapital	1.000.000	1.000
6 Overført resultat	39.710.810	38.810
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000
Egenkapital i alt	42.710.810	42.810
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	26.672.490	26.081
Hensatte forpligtelser i alt	26.672.490	26.081
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	55.785.730	55.192
Gæld til pengeinstitutter	10.978.859	10.979
Deposita	2.497.848	2.314
Langfristede gældsforpligtelser i alt	69.262.437	68.485
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.916	547
Selskabsskat	226.274	680
Anden gæld	322.639	645
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	554.829	1.872
Gældsforpligtelser i alt	69.817.266	70.357
Passiver i alt	139.200.566	139.248
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af tilhørende gæld	-593.242	259
	-593.242	259
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.916	7
Andre rentekomkostninger	890.373	1.048
	896.289	1.055
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	226.274	680
Regulering af udskudt skat	591.644	383
	817.918	1.063
	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	127.326.772	127.327
Tilgang i årets løb	1.800.000	0
Kostpris ultimo	129.126.772	127.327
Regulering til dagsværdi primo	7.673.228	7.673
Regulering til dagsværdi ultimo	7.673.228	7.673
Regnskabsmæssig værdi ultimo	136.800.000	135.000
5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	1.000.000	1.000
	1.000.000	1.000

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	38.810.919	38.238
Årets overførte overskud eller underskud	899.891	572
	39.710.810	38.810

7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte primo	3.000.000	2.000
Udloddet udbytte	-3.000.000	-2.000
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000
	2.000.000	3.000

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	49.224.000	55.785.730	55.192
Gæld til pengeinstitutter	0	0	10.978.859	10.979
Deposita	0	0	2.497.848	2.314
	0	49.224.000	69.262.437	68.485

9. 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 2-3 mio. kr. i alt for selskabet og de tilknyttede selskaber tilsammen.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med kursværdi på 55.786 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 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 tilknyttede selskaber F.L. Ejendomme A/S' og Dan Handel 68 ApS' bankengagementer med restgæld på henholdsvis 19.989 t.kr. og 9.856 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2016.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RLL ApS, CVR-nr. 32292186 som administrationsselskab 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 generalforsamlingen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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