

Dan Handel I ApS

Ahlgade 40, 1., 4300 Holbæk
CVR-nr. 73 66 67 16

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.11.20

Rikke Lehmann Lundsberg
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

Dan Handel I ApS
Ahlgade 40, 1.
4300 Holbæk
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 73 66 67 16
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Rikke Lehmann Lundsberg

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

F.L. Ejendomme A/S, Holbæk

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 for Dan Handel I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 9. november 2020

Direktionen

Rikke Lehmann Lundsberg

Til kapitalejerne i Dan Handel I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dan Handel I ApS for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 9. november 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skinbjerg

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23296

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK 3.691.919 mod t.DKK 4.039 for tiden 01.07.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 38.194.841.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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 15-17 midt på Holbæks hovedstrøg. Lejekontrakterne er vilkårmæssigt gennemgående opdateret til sikring af aftalt leje med inflationsdækning via nettopristalsregulering. Driftsresultaterne for udlejningen af ejendommen har generelt været stabile og tilfredsstillende i årenes løb.

Der er i regnskabsåret udloddet DKK 9 mio. i ekstraordinært udbytte til moderselskabet F.L. Ejendomme A/S i forbindelse med, at en tilsvarende bankfinansiering er overført fra moderselskabet til Dan Handel 1 ApS. Bankfinansieringen blev oprindeligt optaget af F.L. Ejendomme A/S i forbindelse med købet af selskabet Dan Handel 1 ApS. Formålet med overførslen af bankfinansieringen er, at den derved kan følge den ejendom, som finansieringen oprindeligt var knyttet til. Udlodningen vedrører et fald i selskabets soliditetsgrad, som dog fortsat vurderes at være på et pænt niveau.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
	Bruttofortjeneste	5.639.553	6.025
1	Finansielle indtægter	43.368	37
2	Finansielle omkostninger	-949.691	-884
	Resultat før skat	4.733.230	5.178
3	Skat af årets resultat	-1.041.311	-1.139
	Årets resultat	3.691.919	4.039

Forslag til resultatdisponering

	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	9.000.000	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000
	Overført resultat	-7.308.081	1.039
	I alt	3.691.919	4.039

AKTIVER		30.06.20	30.06.19
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	136.800.000	136.800
4	Materielle anlægsaktiver i alt	136.800.000	136.800
	Anlægsaktiver i alt	136.800.000	136.800
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.131.279	2.067
	Andre tilgodehavender	260.025	69
	Tilgodehavender i alt	2.391.304	2.136
	Likvide beholdninger	0	3.215
	Omsætningsaktiver i alt	2.391.304	5.351
	Aktiver i alt	139.191.304	142.151

		30.06.20	30.06.19
		DKK	t.DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	35.194.841	42.503
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000
	Egenkapital i alt	38.194.841	46.503
	Hensættelser til udskudt skat	27.069.787	27.045
	Hensatte forpligtelser i alt	27.069.787	27.045
5	Gæld til realkreditinstitutter	52.058.208	53.174
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	15.229.575	9.979
5	Deposita	2.412.814	2.639
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	69.700.597	65.792
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.126.000	1.113
	Selskabsskat	1.016.465	1.114
	Anden gæld	1.083.614	584
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.226.079	2.811
	Gældsforpligtelser i alt	73.926.676	68.603
	Passiver i alt	139.191.304	142.151
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20				
Saldo pr. 01.07.19	1.000.000	42.502.922	3.000.000	46.502.922
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-9.000.000	0	-9.000.000
Betalt udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.691.919	2.000.000	3.691.919
Saldo pr. 30.06.20	1.000.000	35.194.841	2.000.000	38.194.841

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående år.

	2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
1. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	43.368	37
I alt	43.368	37
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	934.325	877
Øvrige finansielle omkostninger	15.366	7
I alt	949.691	884
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.016.465	1.114
Årets regulering af udskudt skat	24.846	25
I alt	1.041.311	1.139

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.19	129.126.772
Kostpris pr. 30.06.20	129.126.772
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.19	7.673.228
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.20	7.673.228
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	136.800.000

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

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for selve investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK. 6.888 (2018/19: t.DKK 7.162), en forventet udlejning på 100% og en forrentning på 5,6% (2018/19: 5,8%). Forrentningsprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Værdien af et tilhørende parkeringsareal er opgjort separat, jf. ovenfor.

Ejendommen anvendes fortrinsvis til udlejning til detailhandel og er meget attraktivt beliggende Ahlgade 15-17, Holbæk, midt på byens hovedstrøg. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakterne sikrer aftalt leje med inflationsdækning via nettoprisregulering.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget tillæg for deposita og forudbetalt leje, samt fradrag for tab af lejeindtægter for eventuelle ikke udlejede arealer for en passende periode.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.20 DKK	Gæld i alt 30.06.19 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.126.000	44.608.000	53.184.208	54.287
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.000.000	0	16.229.575	9.979
Deposita	0	0	2.412.814	2.639
I alt	2.126.000	44.608.000	71.826.597	66.905

Gæld til pengeinstitutter er gældende indtil videre. Forlængelse aftales på et årligt møde. Der forventes en afvikling af gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter på DKK 2-3 mio. kr. i alt for selskabet og de tilknyttede selskaber tilsammen.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

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

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 53.184 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 136.800.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 60.000, der er underpantsat for t.DKK 18.000 og giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 136.800, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 16.230.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.