



Dantzer III Invest ApS

Ingemannsvej 3, 5230 Odense M

**Årsrapport for
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 34 68 74 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 09/12/2025

Knud Dantzer Hansen
Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	4
Balance 30. september 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 9. december 2025

Direktion

Knud Dantzer Hansen
direktør

Lise Dantzer
direktør



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 2024 - 30. september 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 M, den 9. december 2025

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 2024 - 30. september 2025
Stiftet: 16. august 2012
Regnskabsår: 13. regnskabsår
Hjemstedskommune: Odense

Direktion

Knud Dantzer Hansen
Lise Dantzer

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M



Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste før værdiregulering		608.935	646.864
Værdiregulering af investeringsaktiver		-125.235	650.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		483.700	1.296.864
Personaleomkostninger	2	-402.539	-406.065
Resultat før finansielle poster		81.161	890.799
Finansielle indtægter	3	155.264	681.136
Finansielle omkostninger	4	-255.776	-328.860
Resultat før skat		-19.351	1.243.075
Skat af årets resultat	5	30.531	-235.958
Årets resultat		11.180	1.007.117

Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	13.500.000	0
Overført resultat	-13.488.820	1.007.117
	11.180	1.007.117



Balance 30. september 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		16.200.000	17.550.000
Materielle anlægsaktiver	6	16.200.000	17.550.000
Anlægsaktiver		16.200.000	17.550.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.013.632	17.706.375
Andre tilgodehavender		1.284.604	6.037
Periodeafgrænsningsposter		5.351	4.952
Tilgodehavender		5.303.587	17.717.364
Likvide beholdninger		2.855	5.201
Omsætningsaktiver		5.306.442	17.722.565
Aktiver		21.506.442	35.272.565



Balance 30. september 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.496.369	23.985.189
Egenkapital		10.576.369	24.065.189
Hensættelse til udskudt skat		2.138.962	2.350.245
Hensatte forpligtelser		2.138.962	2.350.245
Gæld til realkreditinstitutter		7.409.348	7.409.348
Selskabsskat		0	431.081
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.409.348	7.840.429
Modtagne forudbetalinger fra kunder		188.772	194.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.821	4.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		868.229	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.647	4.731
Selskabsskat		0	468.028
Deposita		199.501	204.757
Anden gæld		106.793	140.283
Kortfristede gældsforpligtelser		1.381.763	1.016.702
Gældsforpligtelser		8.791.111	8.857.131
Passiver		21.506.442	35.272.565
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	80.000	23.985.189	24.065.189
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-13.500.000	-13.500.000
Årets resultat	0	11.180	11.180
Egenkapital 30. september	80.000	10.496.369	10.576.369



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	398.649	404.468
Andre omkostninger til social sikring	539	578
Andre personaleomkostninger	3.351	1.019
	402.539	406.065
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	154.370	681.014
Andre finansielle indtægter	894	122
	155.264	681.136

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9.861	0
Andre finansielle omkostninger	245.915	328.860
	255.776	328.860

5. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	180.752	431.081
Årets udskudte skat	-211.283	-195.123
	-30.531	235.958



Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober	7.036.010
Tilgang i årets løb	125.235
Afgang i årets løb	-558.068
Kostpris 30. september	6.603.177
Værdireguleringer 1. oktober	10.513.990
Årets værdireguleringer	-125.235
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-791.932
Værdireguleringer 30. september	9.596.823
Regnskabsmæssig værdi 30. september	16.200.000

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.

(DKK)	2024/25	2023/24
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	16.200.000	17.550.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-125.235	650.000
Gennemsnitlig forventet salgssum pr. kvm.	22.131	22.131
Gennemsnitlige omkostninger til salgsmodning pr. kvm.	0	0

7. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.409.348	7.409.348
Langfristet del	7.409.348	7.409.348
Inden for 1 år	0	0
	7.409.348	7.409.348



Noter til årsregnskabet

7. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	2024/25	2023/24
Selskabsskat		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	431.081
Langfristet del	0	431.081
Inden for 1 år	0	468.028
	0	899.109

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	16.200.000	17.550.000

Andre 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 administrationsselskab 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.

Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ingen øvrige økonomiske forpligtelser.



Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dantzer III Invest ApS for 2024/25 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.

Årsregnskabet for 2024/25 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomme og administration.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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.