

---

# *Dantzer III Invest ApS*

Ingemannsvej 3, 5230 Odense M

Årsrapport for  
1. oktober 2023 - 30. september 2024

---

CVR-nr. 34 68 74 04

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 2/1 2025

Knud Dantzer Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 2. januar 2025

**Direktion**

Knud Dantzer Hansen  
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 2023 - 30. september 2024 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 2. januar 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne33722

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dantzer III Invest ApS Ingemannsvej 3 5230 Odense M  CVR-nr: 34 68 74 04 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Stiftet: 16. august 2012 Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Knud Dantzer Hansen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

# Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>646.864</b>	<b>1.138.334</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		650.000	750.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>1.296.864</b>	<b>1.888.334</b>
Personaleomkostninger	2	-406.065	-397.090
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>890.799</b>	<b>1.491.244</b>
Finansielle indtægter	3	681.136	573.455
Finansielle omkostninger		-328.860	-325.131
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.243.075</b>	<b>1.739.568</b>
Skat af årets resultat	4	-235.958	-343.099
<b>Årets resultat</b>		<b>1.007.117</b>	<b>1.396.469</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.007.117	1.396.469
		<b>1.007.117</b>	<b>1.396.469</b>

## Balance 30. september 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		17.550.000	19.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>17.550.000</b>	<b>19.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.550.000</b>	<b>19.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.706.375	14.899.753
Andre tilgodehavender		6.037	0
Periodeafgrænsningsposter		4.952	4.784
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.717.364</b>	<b>14.904.537</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.201</b>	<b>2.005</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.722.565</b>	<b>14.906.542</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.272.565</b>	<b>34.406.542</b>

## Balance 30. september 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		23.985.189	22.978.071
<b>Egenkapital</b>		<b>24.065.189</b>	<b>23.058.071</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.350.245	2.545.368
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.350.245</b>	<b>2.545.368</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.409.348	7.409.348
Selskabsskat		431.081	468.028
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.840.429</b>	<b>7.877.376</b>
Kreditinstitutter		0	11.615
Modtagne forudbetalinger fra kunder		194.028	184.698
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.875	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.731	4.731
Selskabsskat		468.028	401.828
Deposita		204.757	195.427
Anden gæld		140.283	127.428
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.016.702</b>	<b>925.727</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.857.131</b>	<b>8.803.103</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.272.565</b>	<b>34.406.542</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	22.978.072	23.058.072
Årets resultat	0	1.007.117	1.007.117
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>23.985.189</b>	<b>24.065.189</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	404.468	395.803
Andre omkostninger til social sikring	578	324
Andre personaleomkostninger	1.019	963
	<u>406.065</u>	<u>397.090</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	681.014	573.067
Andre finansielle indtægter	122	388
	<u>681.136</u>	<u>573.455</u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	431.081	468.028
Årets udskudte skat	-195.123	-124.929
	<u>235.958</u>	<u>343.099</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	8.106.552
Afgang i årets løb	-1.070.542
Kostpris 30. september	<u>7.036.010</u>
Værdireguleringer 1. oktober	11.393.448
Årets værdireguleringer	650.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.529.458
Værdireguleringer 30. september	<u>10.513.990</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>17.550.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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.

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	17.550.000	19.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	650.000	750.000
Gennemsnitlig forventet salgssum pr. kvm.	22.131	21.311
Gennemsnitlige omkostninger til salgsmodning pr. kvm.	0	0

2023/24	2022/23
DKK	DKK

## 6. 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:

### 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
	<u>7.409.348</u>	<u>7.409.348</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Selskabsskat</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	431.081	468.028
Langfristet del	<u>431.081</u>	<u>468.028</u>
Inden for 1 år	468.028	401.828
	<u><b>899.109</b></u>	<u><b>869.856</b></u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	17.550.000	19.500.000

### 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 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

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dantzer III Invest ApS for 2023/24 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 2023/24 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 eksklusive 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

## 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

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 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 2024 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 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 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.