

K/S Dan Ejendoms- Invest I

Svendsgade 62, 3. th.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 12571305

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.03.2019

Dirigent

Navn: Peter Schmitz



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Dan Ejendoms-Invest I
Svendsgade 62, 3. th.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 12571305
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 75124477
Telefax: 75453877
E-mail: ag@alfred-gram.dk

Bestyrelse

Alfred Gram
Annette Flycht Meyer
Peter Schmitz

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Dan Ejendoms-Invest I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08.02.2018

Bestyrelse



Alfred Gram



Annette Flycht Meyer



Peter Schmitz

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Dan Ejendoms-Invest I

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Dan Ejendoms-Invest I for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 08.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift af en ejendomsportefølje, der omfatter 3 udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Esbjerg og Kolding.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene Platinvej 2 og 4 i Kolding

Lejeudviklingen i ejendommene har været tilfredsstillende, og alle lejemål på adresserne har været fuldt udlejet i 2018.

Tarphagevej 22 og 24, Esbjerg

Ejendommen har kun været udlejet i 6,5 mdr. i regnskabsåret, idet ALDI fraflyttede lejemålet den 31. marts og den nye lejer, **IGYM**, flyttede ind den 15. september.

Ejendommen er blevet kraftigt vedligeholdt og moderniseret i 2018, idet følgende arbejder er udført:

Det vandrette ståloft i hele lejemålet er nedtaget, og på en 18 meter lang strækning midt i lejemålet, er loftet ført til kip. I denne sektion er det oprindelige gitterspær nedtaget, og en gennemgående limtræsbjælke opsat under tagryggen, understøttet af tre lodrette stålsøjler. Øvrige lofter er vandrette.

Lofterne er ekstra isoleret med papiruld og der er opsat sorte akustikplader på alle loftflader.

Der er foretaget væsentlige el- og VVS-arbejder.

Nye og højere vinduer er i sat og to ekstra vinduesfag på langsiden mod parkeringspladsen er etableret. Hoveddøren og lagerdøren er udskiftet til nye.

Ejendommens facade er malet og nye tagrender og nedløb er opsat.

Lejer har etableret badeværelser, toiletter og omklædningsrum og pålagt nyt gulv overalt.

Selskabets regnskabsmæssige resultat før værdiregulering af investeringsejendomme udgør pr. oprindelig anpart et overskud på 2.629 kr., mens investorernes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 2.253 kr.

Ledelsesberetning

Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdier og årets værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Investerings ejendommene er samlet målt til 29.975 t.kr. pr. 31. december 2018. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Erhvervs ejendom, Platinvej 2, Kolding	6,25%	6,25%
Erhvervs ejendom, Platinvej 4, Kolding	6,50%	6,50%
Erhvervs ejendom, Tarpbagevej 22 og 24, Esbjerg	7,00%	8,00%

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.178.025	2.568.872
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.089.000	(2.488.240)
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.102.738)</u>	<u>(781.182)</u>
Bruttoresultat		2.164.287	(700.550)
Personaleomkostninger	1	<u>(20.000)</u>	<u>(20.000)</u>
Driftsresultat		2.144.287	(720.550)
Andre finansielle indtægter		7.618	7.434
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(142.727)</u>	<u>(174.620)</u>
Årets resultat		<u>2.009.178</u>	<u>(887.736)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.009.178</u>	<u>(887.736)</u>
		<u>2.009.178</u>	<u>(887.736)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		29.975.000	28.386.000
Materielle anlægsaktiver	3	29.975.000	28.386.000
Anlægsaktiver		29.975.000	28.386.000
Andre tilgodehavender		21.718	0
Periodeafgrænsningsposter		205.479	206.566
Tilgodehavender		227.197	206.566
Likvide beholdninger		113.687	472.021
Omsætningsaktiver		340.884	678.587
Aktiver		30.315.884	29.064.587

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		8.550.000	8.650.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(790.875)	(800.125)
Overført overskud eller underskud		<u>11.547.376</u>	<u>9.568.636</u>
Egenkapital		<u>19.306.501</u>	<u>17.418.511</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.566.717	10.404.527
Deposita		<u>470.400</u>	<u>428.150</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>10.037.117</u>	<u>10.832.677</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	830.191	359.832
Anden gæld		103.504	387.463
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.571</u>	<u>66.104</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>972.266</u>	<u>813.399</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.009.383</u>	<u>11.646.076</u>
Passiver		<u>30.315.884</u>	<u>29.064.587</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	8.650.000	(800.125)	9.568.636	17.418.511
Kapitalnedsættelse	(100.000)	9.250	(30.438)	(121.188)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.009.178</u>	<u>2.009.178</u>
Egenkapital ultimo	<u>8.550.000</u>	<u>(790.875)</u>	<u>11.547.376</u>	<u>19.306.501</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	20.000	20.000
	20.000	20.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3
---	----------	----------

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	141.729	172.770
Øvrige finansielle omkostninger	998	1.850
	142.727	174.620

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	25.994.400
Tilgange	500.000
Kostpris ultimo	26.494.400

Dagsværdireguleringer primo	2.391.600
Årets dagsværdireguleringer	1.089.000
Dagsværdireguleringer ultimo	3.480.600

Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.975.000
-------------------------------------	-------------------

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.161 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

	2018	2017
Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding, 1.264 m ²	6,25%	6,25%
Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding, 1.413 m ²	6,50%	6,50%
Erhvervsejendom, Tarphagevej 22 og 24, Esbjerg, 552 m ²	7,00%	8,00%

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme i 2018 er foretaget på grundlag af den forventede lejeindtægt på 2.401 t.kr. i 2019, idet selskabets ejendom på Tarpbagevej 22-24 i Esbjerg i 2018 har været under ombygning. Denne ejendom samt ejendommen på Platinvej 4 i Kolding har skiftet lejere med deraf følgende ændringer i lejeindtægter.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	830.191	359.832	9.566.717	6.139.526
Deposita	0	0	470.400	0
	830.191	359.832	10.037.117	6.139.526

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 70 t.kr. og skadesløshedsbreve i selskabets 3 ejendomme på nom. 21.900 t.kr. Herudover er der afgivet transport i samtlige lejeindtægter. Er ikke værdiansat.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.975 t.kr

Kommanditisternes selvskyldnerkaution i henhold til tegningsaftaler udgør 17.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter af selskabets udlejningsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.