

K/S Dan Ejendoms-Invest I

Svendsgade 62, 3. th.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 12571305

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.03.2017

Dirigent

Navn: Peter Schmitz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 12571305
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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

Bestyrelse

Alfred Gram, formand
Peter Schmitz
Annette Flycht Meyer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10.02.2017

Bestyrelse

Alfred Gram
formand

Peter Schmitz

Annette Flycht Meyer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Dan Ejendoms-Invest I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dan Ejendoms-Invest I for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 10.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

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

Udviklingen i lejeindtægten i selskabets ejendomme, Tarpbagevej 22 og 24, Esbjerg, og Platinvej 2 og 4 Kolding, har været tilfredsstillende. Alle lejemaal har været fuldt udlejet hele året.

Den samlede lejeindtægt for 2016 udgør 2.698 t.kr. mod 2.574 t.kr. i 2015. De samlede driftsomkostninger for regnskabsåret udgør 471 t.kr. mod 517 t.kr. i 2015.

De finansielle omkostninger for 2016 udgør 203 t.kr. netto mod 230 t.kr. i 2015.

Resultatet for 2016 udgør, før værdiregulering af investeringsejendomme, et overskud på 1.824 t.kr. mod 1.627 t.kr. i 2015.

Bestyrelsen anser resultatet for ejendommenes drift for værende tilfredsstillende.

Selskabets regnskabsmæssige resultat før værdiregulering af investeringsejendomme udgør pr. oprindelig andel et overskud på 5.211 kr., mens investorernes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 4.853 kr.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendommene er samlet målt til 30.525 t.kr. pr. 31. december 2016. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding	6,25%	6,25%
Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding	6,50%	6,50%
Erhvervsejendom, Tarpbagevej 22 og 24, Esbjerg	11,25%	10,00%

Afkastkravet for Tarpbagevej 22 og 24, Esbjerg ligger noget over hvad der er gældende på markedet. Dette skyldes særlige forhold vedrørende denne specifikke ejendom.

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.

Ledelsesberetning

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

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har på en ekstraordinær generalforsamling den 05.01.2017 foretaget udlodning på 805.500 kr. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt øvrige forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.698.145	2.574.494
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(686.455)	(361.060)
Andre eksterne omkostninger		<u>(651.434)</u>	<u>(696.810)</u>
Bruttoresultat		1.360.256	1.516.624
Personaleomkostninger	1	<u>(20.000)</u>	<u>(20.000)</u>
Driftsresultat		1.340.256	1.496.624
Andre finansielle indtægter		6.921	0
Andre finansielle omkostninger	2	(209.918)	(230.355)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>30.055</u>
Årets resultat		<u>1.137.259</u>	<u>1.296.324</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.137.259</u>	<u>1.296.324</u>
		<u>1.137.259</u>	<u>1.296.324</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		30.525.000	30.340.000
Materielle anlægsaktiver	3	30.525.000	30.340.000
 Anlægsaktiver		 30.525.000	 30.340.000
 Andre tilgodehavender		15.691	28.472
Periodeafgrænsningsposter		205.935	205.360
Tilgodehavender		221.626	233.832
 Likvide beholdninger		 752.912	 206.371
 Omsætningsaktiver		 974.538	 440.203
 Aktiver		 31.499.538	 30.780.203

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		208.851	208.851
Overført overskud eller underskud		19.253.271	18.116.012
Egenkapital		19.462.122	18.324.863
Gæld til realkreditinstitutter		10.769.682	11.122.841
Deposita		330.150	430.150
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.099.832	11.552.991
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	353.158	333.542
Deposita		100.000	0
Anden gæld		404.798	454.364
Periodeafgrænsningsposter		79.628	114.443
Kortfristede gældsforpligtelser		937.584	902.349
Gældsforpligtelser		12.037.416	12.455.340
Passiver		31.499.538	30.780.203
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	208.851	18.116.012	18.324.863
Årets resultat	0	1.137.259	1.137.259
Egenkapital ultimo	208.851	19.253.271	19.462.122

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	20.000	20.000
	20.000	20.000

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

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	209.066	229.605
Øvrige finansielle omkostninger	852	750
	209.918	230.355

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	24.773.705
Tilgange	871.455
Kostpris ultimo	25.645.160

Dagsværdireguleringer primo	5.566.295
Årets dagsværdireguleringer	(686.455)
Dagsværdireguleringer ultimo	4.879.840

Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.525.000
-------------------------------------	-------------------

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 900 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

	2016	2015
Erhvervsjendom, Platinvej 2, Kolding	6,25%	6,25%
Erhvervsjendom, Platinvej 4, Kolding	6,50%	6,50%
Erhvervsjendom, Tarphagevej 22 og 24, Esbjerg	11,25%	10,00%

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	353.158	333.542	10.769.682	7.774.548
Deposita	0	0	330.150	0
	353.158	333.542	11.099.832	7.774.548

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 værdisansat.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.525 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 med undtagelse af måling af gæld tilknyttet investeringsejendomme.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I overensstemmelse med ændringer til årsregnskabsloven amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

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 ejendommenes driftsomkostninger samt omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af amortisering af finansielle forpligtelser.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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