

K/S Dan Ejendoms-Invest I
CVR-nr. 12571305
Svendsgade 62, 3. th.
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.02.2016

Dirigent

Navn: Peter Schmitz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 12571305
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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

Bestyrelse

Alfred Gram, formand
Peter Schmitz
Annette Flycht Meyer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10.02.2016

Bestyrelse

Alfred Gram
formand

Peter Schmitz

Annette Flycht Meyer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Dan Ejendoms-Invest I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dan Ejendoms-Invest I for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 10.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 lejemål har været fuldt udlejet hele året.

Den samlede lejeindtægt for 2015 udgør 2.574 t.kr. mod 2.489 t.kr. i 2014. De samlede driftsomkostninger for regnskabsåret udgør 517 t.kr. mod 592 t.kr. i 2014.

De finansielle omkostninger for 2015 udgør 230 t.kr. netto mod 276 t.kr. i 2014.

Resultatet for 2015 udgør, før værdiregulering af investeringsejendomme, et overskud på 1.627 t.kr. mod 1.421 t.kr. i 2014.

Bestyrelsen anser resultatet for ejendommenes drift for værende tilfredsstillende.

Selskabets regnskabsmæssige resultat før værdiregulering af investeringsejendomme udgør pr. oprindelig andel et overskud på 4.650 kr., medens investorernes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 4.258 kr.

Investeringssejendomme

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

Investeringssejendommene er samlet målt til 30.340 t.kr. pr. 31. december 2015. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Erhvervssejendom, Platinvej 2, Kolding	6,25%	6,25%
Erhvervssejendom, Platinvej 4, Kolding	6,50%	6,50%
Erhvervssejendom, Tarpbagevej 22 og 24, Esbjerg	10,00%	9,00%

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

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter af selskabets udlejningsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommenes driftsomkostninger samt omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder nettokursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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 dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.574.494	2.489.448
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(361.060)	(152.271)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		30.055	(76.768)
Andre eksterne omkostninger		(696.810)	(771.898)
Bruttoresultat		1.546.679	1.488.511
Personaleomkostninger		(20.000)	(20.000)
Driftsresultat		1.526.679	1.468.511
Andre finansielle omkostninger	1	(230.355)	(276.233)
Årets resultat		1.296.324	1.192.278
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.296.324	1.192.278
		1.296.324	1.192.278

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		30.340.000	30.640.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>30.340.000</u>	<u>30.640.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>30.340.000</u>	 <u>30.640.000</u>
 Andre tilgodehavender		28.472	21.194
Periodeafgrænsningsposter		205.360	205.150
Tilgodehavender		<u>233.832</u>	<u>226.344</u>
 Likvide beholdninger		 <u>206.371</u>	 <u>64.241</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>440.203</u>	 <u>290.585</u>
 Aktiver		 <u>30.780.203</u>	 <u>30.930.585</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	208.851	1.227.164
Overført overskud eller underskud		<u>18.116.012</u>	<u>16.819.688</u>
Egenkapital		<u>18.324.863</u>	<u>18.046.852</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.122.841	11.477.407
Anden gæld		<u>430.150</u>	<u>430.150</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>11.552.991</u>	<u>11.907.557</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	333.542	330.593
Bankgæld		0	169.625
Anden gæld		454.364	369.767
Periodeafgrænsningsposter		<u>114.443</u>	<u>106.191</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>902.349</u>	<u>976.176</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.455.340</u>	<u>12.883.733</u>
Passiver		<u>30.780.203</u>	<u>30.930.585</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.227.164	16.819.688	18.046.852
Kapitalnedsættelse	(1.018.313)	0	(1.018.313)
Årets resultat	0	1.296.324	1.296.324
Egenkapital ultimo	208.851	18.116.012	18.324.863

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	229.605	275.348
Øvrige finansielle omkostninger	750	885
	<u>230.355</u>	<u>276.233</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		24.712.645
Tilgange		61.060
Kostpris ultimo		<u>24.773.705</u>
Dagsværdireguleringer primo		5.927.355
Årets dagsværdireguleringer		(361.060)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>5.566.295</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>30.340.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav for selskabets ejendomme udgør mellem 6,25% - 10% pr. 31.12.2015. En ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil ændre den samlede værdi med ca. 2.207 t.kr.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
3. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.227.164	2.249.226	3.342.289	3.559.414	4.048.664
Kapitalnedsættelse	(1.018.313)	(1.022.062)	(1.093.063)	(217.125)	(489.250)
Virksomhedskapital ultimo	<u>208.851</u>	<u>1.227.164</u>	<u>2.249.226</u>	<u>3.342.289</u>	<u>3.559.414</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.
4. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	330.593	333.542	11.122.841	8.740.128
Anden gæld	0	0	430.150	0
	330.593	333.542	11.552.991	8.740.128

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 30.340 t.kr.

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