



K/S Dan Ejendoms-Invest I

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.05.2020

Alfred Gram
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	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: 01.01.2019 - 31.12.2019

Telefonnummer: 75124477

Telefax: 75453877

E-mail: ag@alfred-gram.dk

Bestyrelse

Alfred Gram, formand

Annette Flycht Meyer

Peter Schmitz

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.04.2020

Bestyrelse

Alfred Gram
formand

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 20.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsmæssige resultat før værdiregulering af investeringsejendomme udgør pr. oprindelig anpart et overskud på 3.348 kr., mens investorernes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 2.248 kr.

Ejendommene Platinvej 2 og 4 i Kolding

Lejeudviklingen i ejendommene har været tilfredsstillende trods en lille nedgang. Pro-golf er flyttet hvilket har medført et ledigt lejemål i 7 mdr. Skousen er flyttet fra Platinvej 2 til Platinvej 4 i regnskabsåret.

Tarphagevej 22 og 24, Esbjerg

Lejeudviklingen i ejendommen har været tilfredsstillende. Lejemålet har været udlejet til IGYM hele året.

Investeringssejendomme

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

Investeringssejendommene er samlet målt til 30.040 t.kr. pr. 31. december 2019. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding: 6,5 % (6,25 % i 2018)

Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding: 6,5 % (6,50 % i 2018)

Erhvervsejendom, Tarphagevej 22 og 24, Esbjerg: 7,00 % (7,00 % i 2018)

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.120.563	2.178.025
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(187.000)	1.089.000
Andre eksterne omkostninger		(796.216)	(1.102.738)
Bruttoresultat		1.137.347	2.164.287
Personaleomkostninger	1	(20.000)	(20.000)
Driftsresultat		1.117.347	2.144.287
Andre finansielle indtægter		4.521	7.618
Andre finansielle omkostninger	2	(137.129)	(142.727)
Årets resultat		984.739	2.009.178
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		984.739	2.009.178
Resultatdisponering		984.739	2.009.178

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		30.040.000	29.975.000
Materielle aktiver	3	30.040.000	29.975.000
Anlægsaktiver		30.040.000	29.975.000
Andre tilgodehavender		42.407	21.718
Periodeafgrænsningsposter		206.201	205.479
Tilgodehavender		248.608	227.197
Likvide beholdninger		73.917	113.687
Omsætningsaktiver		322.525	340.884
Aktiver		30.362.525	30.315.884

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		8.550.000	8.550.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(790.875)	(790.875)
Overført overskud eller underskud		11.848.115	11.547.376
Egenkapital		19.607.240	19.306.501
Gæld til realkreditinstitutter		9.122.996	9.566.717
Deposita		396.900	470.400
Langfristede gældsforpligtelser	4	9.519.896	10.037.117
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	608.071	830.191
Bankgæld		298.228	0
Anden gæld		304.418	103.504
Periodeafgrænsningsposter		24.672	38.571
Kortfristede gældsforpligtelser		1.235.389	972.266
Gældsforpligtelser		10.755.285	11.009.383
Passiver		30.362.525	30.315.884
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.550.000	(790.875)	11.547.376	19.306.501
Kapitalnedsættelse	0	0	(684.000)	(684.000)
Årets resultat	0	0	984.739	984.739
Egenkapital ultimo	8.550.000	(790.875)	11.848.115	19.607.240

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	20.000	20.000
	20.000	20.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	129.468	141.729
Øvrige finansielle omkostninger	7.661	998
	137.129	142.727

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	26.494.400
Tilgange	252.000
Kostpris ultimo	26.746.400
Dagsværdireguleringer primo	3.480.600
Årets dagsværdireguleringer	(187.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	3.293.600
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.040.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En forøgelse af afkastkravet med et gennemsnit på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.143 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding: 6,5 % (6,25 % i 2018)
 Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding: 6,5 % (6,50 % i 2018)
 Erhvervsejendom, Tarphagevej 22 og 24, Esbjerg: 7,00 % (7,00 % i 2018)

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

Værdiansættelsen i 2019 er foretaget på grundlag af den forventede lejeindtægt på 2.464 t.kr. i 2020

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	608.071	830.191	9.122.996	6.627.392
Deposita	0	0	396.900	0
	608.071	830.191	9.519.896	6.627.392

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret afgiftspantebrev nom. 429 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 30.040 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 ejendommenes 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 og amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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.