



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S DAN EJENDOMS-INVEST I
SVENDSGADE 62 ST. TH., 6700 ESBJERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2024

Alfred Gram

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Dan Ejendoms-Invest I Svendsgade 62 st. th. 6700 Esbjerg
	Telefon: 75 12 44 77
	CVR-nr.: 12 57 13 05
	Stiftet: 1. oktober 1988
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Alfred Gram
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Dan Ejendoms-Invest I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 7. marts 2024

Direktion:

Alfred Gram

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejeren af K/S Dan Ejendoms-Invest I

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Dan Ejendoms-Invest I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 7. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Smedegaard Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme og består af en ejendomsportefølje der omfatter 3 udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Esbjerg og Kolding.

Usikkerhed ved 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsmæssige resultat før værdiregulering af investeringsejendomme udgør pr. oprindelig anpart et overskud på 5.066 kr., mens investorernes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 4.276 kr.

Ejendommene Platinvej 2 og 4 i Kolding:

Lejeudviklingen i ejendommene har været tilfredsstillende.

Lejemålene på Platinvej 4 har været udlejet hele året, mens der de sidste 3 måneder i 2023 har været et lejemål ledigt på Platinvej 2.

Ejendommen Tarpbagevej 22-24, Esbjerg:

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

Investeringsejendomme:

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

Investeringsejendommene er samlet målt til 32.300 t.kr. pr. 31. december 2023. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

Erhvervsjendom, Platinvej 2, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2022)

Erhvervsjendom, Platinvej 4, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2022)

Erhvervsjendom, Tarpbagevej 22, Esbjerg: 7,17 % (7,0 % i 2022)

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.006.654	1.813.026
Personaleomkostninger.....	1	0	-22.500
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		2.006.654	1.790.526
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		170.000	-51.000
DRIFTSRESULTAT		2.176.654	1.739.526
Andre finansielle indtægter.....		3.975	4.230
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-237.433	-172.625
ÅRETS RESULTAT		1.943.196	1.571.131
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.943.196	1.571.131
I ALT		1.943.196	1.571.131

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		32.300.000	32.130.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	32.300.000	32.130.000
ANLÆGSAKTIVER.....		32.300.000	32.130.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	9.000
Andre tilgodehavender.....		2.554	26.965
Periodeafgrænsningsposter.....		217.666	214.970
Tilgodehavender.....		220.220	250.935
Likvide beholdninger.....		11.802	64.060
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		232.022	314.995
AKTIVER.....		32.532.022	32.444.995

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Egenkapital.....		8.050.000	8.050.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital.....		744.625	744.625
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital.....		-744.625	-744.625
Overført resultat.....		13.934.129	12.473.933
EGENKAPITAL.....		21.984.129	20.523.933
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.372.086	7.305.861
Deposita.....		417.320	417.320
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.789.406	7.723.181
Gæld til realkreditinstitutter.....		666.464	597.313
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.963.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		57.000	70.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		748.079	330.000
Anden gæld.....		286.944	236.928
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.758.487	4.197.881
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.547.893	11.921.062
PASSIVER.....		32.532.022	32.444.995
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Reserve for ikke-indbetalt virksomhedsapital	Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	8.050.000	744.625	-744.625	12.473.933	20.523.933
Forslag til resultatdisponering.....				1.943.196	1.943.196
Transaktioner med ejere					
Kapitalnedsættelser.....				-483.000	-483.000
Egenkapital 31. december 2023.....	8.050.000	744.625	-744.625	13.934.129	21.984.129

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	0	22.500	
	0	22.500	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	23.079	10.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	214.354	162.625	
	237.433	172.625	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	30.227.400	
Kostpris 31. december 2023.....	30.227.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	1.902.600	
Årets værdireguleringer.....	170.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	2.072.600	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	32.300.000	

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 1.162 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Erhvervsjendom, Platinvej 2, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2022)
 Erhvervsjendom, Platinvej 4, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2022)
 Erhvervsjendom, Tarpbagevej 22, Esbjerg: 7,17 % (7,0 % i 2022)

Der har ikke været anvendt ekstern vurdering af værdierne ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Værdiansættelsen i 2023 er foretaget på baggrund af den forventede lejeindtægt på 2.756 t.kr. i 2024

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.038.550	666.464	5.778.754	7.903.174	
Deposita.....	417.320	0	0	417.320	
	9.455.870	666.464	5.778.754	8.320.494	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld på 0 tkr. er deponeret afgiftspantebrev nom. 429 tkr. og skadesløshedsbreve i selskabets 3 ejendomme på nom. 21.900 t.kr. Herudover er der afgivet transport i samtlige lejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.300 t.kr.

Kommentaristernes selvskyldnerkaution i henhold til tregningaftaler udgør 17.500 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Dan Ejendoms-Invest I for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, og amortisering af finansielle aktiver.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.