



## K/S Dan Ejendoms-Invest I

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

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.03.2021

---

**Alfred Gram**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Dan Ejendoms-Invest I

Svendsgade 62, st. th.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 12571305

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Telefonnummer: 75124477

Telefax: 75453877

E-mail: ag@agram.dk

## Bestyrelse

Alfred Gram, formand

Peter Schmitz

Annette Flycht Meyer

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 05.03.2021

## Bestyrelse

**Alfred Gram**

formand

**Peter Schmitz**

**Annette Flycht Meyer**

# 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 05.03.2021

### **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 4.225 kr., mens investorernes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 3.854 kr.

### Ejendommene Platinvej 2 og 4 i Kolding

Lejeudviklingen i ejendommene har været tilfredsstillende.

Platinvej 2 har haft ledigt lejemål i de første 3 mdr. i 2020, hvorefter Klinke-Huset er flyttet ind.

### Ejendommen Tarpbagevej 22 -24, Esbjerg

Lejeudviklingen i ejendommen har været tilfredsstillende.

Lejemålet har været udlejet til GYM CLUB hele året.

På grund af Corona situationen er der i årets løb givet 50 % lejerabat i to mdr., svarende til i alt 34.500 kr. ekskl. moms.

## Investeringssejendomme

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

Investeringssejendommene er samlet målt til 30.380 t.kr. pr. 31. december 2020. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding: 6,5 % (6,5 % i 2019)

Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding: 6,5 % (6,5 % i 2019)

Erhvervsejendom, Tarpbagevej 22-24, Esbjerg: 7,0 % (7,0 % i 2019)

## 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		2.307.783	2.120.563
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		340.000	(187.000)
Andre eksterne omkostninger		(707.530)	(796.216)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.940.253</b>	<b>1.137.347</b>
Personaleomkostninger	1	(20.000)	(20.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.920.253</b>	<b>1.117.347</b>
Andre finansielle indtægter		4.106	4.521
Andre finansielle omkostninger	2	(105.567)	(137.129)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.818.792</b>	<b>984.739</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.818.792	984.739
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.818.792</b>	<b>984.739</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		30.380.000	30.040.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>30.380.000</b>	<b>30.040.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.380.000</b>	<b>30.040.000</b>
Andre tilgodehavender		22.477	42.407
Periodeafgrænsningsposter		208.018	206.201
<b>Tilgodehavender</b>		<b>230.495</b>	<b>248.608</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63.183</b>	<b>73.917</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>293.678</b>	<b>322.525</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.673.678</b>	<b>30.362.525</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		8.550.000	8.550.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(790.875)	(790.875)
Overført overskud eller underskud		12.982.907	11.848.115
<b>Egenkapital</b>		<b>20.742.032</b>	<b>19.607.240</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.510.391	9.122.996
Deposita		417.320	396.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.927.711</b>	<b>9.519.896</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	608.498	608.071
Bankgæld		56.988	298.228
Anden gæld		313.160	304.418
Periodeafgrænsningsposter		25.289	24.672
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.003.935</b>	<b>1.235.389</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.931.646</b>	<b>10.755.285</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.673.678</b>	<b>30.362.525</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	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)	11.848.115	19.607.240
Kapitalnedsættelse	0	0	(684.000)	(684.000)
Årets resultat	0	0	1.818.792	1.818.792
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.550.000</b>	<b>(790.875)</b>	<b>12.982.907</b>	<b>20.742.032</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	20.000	20.000
	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	104.570	129.468
Øvrige finansielle omkostninger	997	7.661
	<b>105.567</b>	<b>137.129</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	26.746.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.746.400</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.293.600
Årets dagsværdireguleringer	340.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.633.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.380.000</b>

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 1.133 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

- Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding: 6,5 % (6,5 % i 2019)
- Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding: 6,5 % (6,5 % i 2019)
- Erhvervsejendom, Tarphagevej 22-24, Esbjerg: 7,0 % (7,0 % i 2019)

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

Værdiansættelsen i 2020 er foretaget på grundlag af den forventede lejeindtægt på 2.486 t.kr. i 2021.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	608.498	608.071	8.510.391	6.010.681
Deposita	0	0	417.320	0
	<b>608.498</b>	<b>608.071</b>	<b>8.927.711</b>	<b>6.010.681</b>

#### 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.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.380 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.