



K/S Dan Ejendoms-Invest I

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

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.03.2023

Alfred Gram
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Dan Ejendoms-Invest I

Svendsgade 62, st. th. th

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 12571305

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Telefonnummer: 75124477

Telefax: 75453877

E-mail: ag@agram.dk

Direktion

Alfred Gram, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22.03.2023

Direktion

Alfred Gram

direktør

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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.

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 22.03.2023

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 4.635 kr., mens investorernes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 3.865 kr.

Ejendommene Platinvej 2 og 4 i Kolding

Lejeudviklingen i ejendommene har været tilfredsstillende. Lejemålene har været udlejet hele året.

Ejendommen Tarpbagevej 22-24, Esbjerg

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

Ultimo 2021 blev der påbegyndt bebyggelse af en 326 m² stor bygning på Tarpbagevej 24, der hidtil havde været fuldt udlagt til parkeringsplads. Fra den nye bygning er der, via en mellemgang, adgang til det nuværende Fitness center, der således er blevet markant udvidet. Den nye bygning blev taget i brug i april i 2022.

Investeringssejendomme

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

Investeringssejendommene er samlet målt til 32.130 t.kr. pr. 31. december 2022. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding: 7,0 % (7,0 % i 2021)

Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding: 7,0 % (7,0 % i 2021)

Erhvervsejendom, Tarpbagevej 22, Esbjerg: 7,0 % (7,0 % i 2021)

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		2.618.842	2.445.107
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(51.000)	(1.680.000)
Andre eksterne omkostninger		(805.815)	(703.926)
Bruttoresultat		1.762.027	61.181
Personaleomkostninger	1	(22.500)	(32.500)
Driftsresultat		1.739.527	28.681
Andre finansielle indtægter		4.230	4.133
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(10.000)	0
Andre finansielle omkostninger	2	(162.625)	(98.044)
Årets resultat		1.571.132	(65.230)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.571.132	(65.230)
Resultatdisponering		1.571.132	(65.230)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		32.130.000	29.694.000
Materielle aktiver	3	32.130.000	29.694.000
Anlægsaktiver		32.130.000	29.694.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.000	0
Andre tilgodehavender		26.965	28.585
Periodeafgrænsningsposter		214.970	221.723
Tilgodehavender		250.935	250.308
Likvide beholdninger		64.060	0
Omsætningsaktiver		314.995	250.308
Aktiver		32.444.995	29.944.308

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		8.050.000	8.050.000
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		(744.625)	(744.625)
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		744.625	744.625
Overført overskud eller underskud		12.473.934	10.902.802
Egenkapital		20.523.934	18.952.802
Gæld til realkreditinstitutter		7.305.861	7.893.959
Deposita		417.320	417.320
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.723.181	8.311.279
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	597.313	612.300
Bankgæld		2.963.640	1.241.992
Gæld til tilknyttede virksomheder		330.000	0
Anden gæld		306.927	799.989
Periodeafgrænsningsposter		0	25.946
Kortfristede gældsforpligtelser		4.197.880	2.680.227
Gældsforpligtelser		11.921.061	10.991.506
Passiver		32.444.995	29.944.308
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.050.000	(744.625)	744.625	10.902.802	18.952.802
Årets resultat	0	0	0	1.571.132	1.571.132
Egenkapital ultimo	8.050.000	(744.625)	744.625	12.473.934	20.523.934

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	22.500	32.500
	22.500	32.500
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	156.372	97.046
Øvrige finansielle omkostninger	6.253	998
	162.625	98.044

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	27.740.400
Tilgange	2.487.000
Kostpris ultimo	30.227.400
Dagsværdireguleringer primo	1.953.600
Årets dagsværdireguleringer	(51.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	1.902.600
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.130.000

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 1.150 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding: 7,0 % (7,0 % i 2021)
 Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding: 7,0 % (7,0 % i 2021)
 Erhvervsejendom, Tarphagevej 22-24, Esbjerg: 7,0 % (7,0 % i 2021)

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

Værdiansættelsen i 2022 er foretaget på grundlag af den forventede lejeindtægt på 2.778 t.kr. i 2023.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	597.313	612.300	7.305.861	6.010.681
Deposita	0	0	417.320	0
	597.313	612.300	7.723.181	6.010.681

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 32.130 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.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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