

# K/S Dan Ejendoms-Invest I

Svendsgade 62, st. th, 6700 Esbjerg  
CVR-nr.: 12 57 13 05

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 26. marts 2026

---

Alfred Gram

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Alfred Gram
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. marts 2026

Direktion:

---

Alfred Gram

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 26. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Stig Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35464

## 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.

Selskabets regnskabsmæssige resultat før værdiregulering af investeringsejendomme udgør pr. oprindelig anpart et overskud på 5.027 kr., mens investorenes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 4.245 kr.

Ejendommene Platinvej 2 og 4 i Kolding:

Platinvej 2:

Lejeudviklingen i ejendommen har været tilfredsstillende og ejendommen har været fuldt udlejet i 2025.

Platinvej 4:

Den ene lejer i ejendommen, HOKA Erhvervsgulve, har været økonomisk udfordret i årets løb.

Der er ydet lejerabat med 21.400 kr. ekskl. moms.

Kontraktmæssig leje pr. måned med HOKA udgjorde 41.400 kr. ekskl. moms

I 2026 er der ikke indgået husleje fra lejer og lejemålet blev ophævet i februar 2026.

Genudlejning er igangsat.

Alle lejemål har været fuldt udlejet gennem 2025 og lejeudviklingen har været tilfredsstillende bortset fra HOKA lejemålet.

Ejendommen Tarphagevej 22-24, Esbjerg:

Mulig lejeforhøjelse jf. lejekontrakten med lejer er sat på pause.

Lejers profil, fitnessbranchen, er under pres.

Lejer klarer sig dog hæderligt, men bør ikke pt. belastes med lejeforhøjelse.

Lejemålet har været udlejet gennem hele året, og lejen indgår rettidigt.

Investeringsejendomme:

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

Investeringsejendommene er samlet målt til 32.400 t.kr. pr. 31. december 2025. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

Erhvervsjendom, Platinvej 2, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2024)

Erhvervsjendom, Platinvej 4, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2024)

Erhvervsjendom, Tarphagevej 22, Esbjerg: 7,17 % (7,17 % i 2024)

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.942.353</b>	<b>968.659</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-590.000	-170.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.352.353</b>	<b>798.659</b>
Andre finansielle indtægter		1.963	5.338
Øvrige finansielle omkostninger	1	-184.742	-205.924
<b>Årets resultat</b>		<b>1.169.574</b>	<b>598.073</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.169.574	598.073
<b>I alt</b>		<b>1.169.574</b>	<b>598.073</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investerings-ejendomme		31.570.000	32.160.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>31.570.000</b>	<b>32.160.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.570.000</b>	<b>32.160.000</b>
Andre tilgodehavender		8.000	8.000
Periodeafgrænsningsposter		219.520	218.437
<b>Tilgodehavender</b>		<b>227.520</b>	<b>226.437</b>
Likvide beholdninger		0	2.583
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>227.520</b>	<b>229.020</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.797.520</b>	<b>32.389.020</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditistindbetalinger		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		14.413.776	13.888.202
<b>Egenkapital</b>		<b>22.463.776</b>	<b>21.938.202</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.013.360	7.699.106
Deposita		465.900	465.900
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.479.260	8.165.006
Gæld til realkreditinstitutter		683.784	670.948
Gæld til pengeinstitutter		83.072	227.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.500	57.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		753.914	1.039.033
Anden gæld		276.214	291.091
Kortfristede gældsforpligtelser		1.854.484	2.285.812
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.333.744</b>	<b>10.450.818</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.797.520</b>	<b>32.389.020</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Medarbejderforhold 5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Reserve for ik indbe virksomhedskap	Ikke-indbetalt registreret virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	8.050.000	744.625	-744.625	13.888.202	21.938.202
Forslag til resultatdisponering				1.169.574	1.169.574
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Udlodning				-644.000	-644.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>8.050.000</b>	<b>744.625</b>	<b>-744.625</b>	<b>14.413.776</b>	<b>22.463.776</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	22.365	22.440
Finansielle omkostninger i øvrigt	162.377	183.484
	<b>184.742</b>	<b>205.924</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	30.257.400
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>30.257.400</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	1.902.600
Årets værdireguleringer	-590.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>1.312.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>31.570.000</b>

Investerings ejendomme 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 918 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet vil forøge den samlede dagsværdi med 1.353 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Erhvervs ejendom, Platinvej 2, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2024)  
Erhvervs ejendom, Platinvej 4, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2024)  
Erhvervs ejendom, Tårphagevej 22, Esbjerg: 7,17 % (7,17 % i 2024)

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

Værdiansættelsen i 2025 er foretaget på baggrund af den forventede lejeindtægt på 2.706 t.kr. i 2026

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	7.697.144	683.784	4.409.285	8.370.054
Deposita	465.900	0	0	465.900
	<b>8.163.044</b>	<b>683.784</b>	<b>4.409.285</b>	<b>8.835.954</b>

## Noter

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld på 83 tkr. er deponeret afgiftspantebrev nom. 429 tkr. og skadesløshedsbreve i selskabets 3 ejendomme på nom. 20.400 t.kr. Herudover er der afgivet transport i samtlige lejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.570 t.kr.

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

### 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0

0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dan Ejendoms-Invest I for 2025 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 ejendommenes driftsomkostninger og administrations-omkostninger.

#### 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 skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat på 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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.