

K/S Dan Ejendoms-Invest I

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

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. marts 2025

Alfred Gram

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. februar 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 27. februar 2025

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 ejendomes 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 2.194 kr., mens investorernes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 2.960 kr.

Ejendommene Platinvej 2 og 4 i Kolding:

Lejeudviklingen i ejendommene har været utilfredsstillende.

Lejemålene på Platinvej 4 har været udlejet hele året, mens det ene lejemål på Platinvej 2 først er genudlejet pr. 01.12.2024 og dermed har stået tom i 11 mdr. Den andet lejemål på Platinvej 2 var ligeledes ikke udlejet årets første 3,5 mdr.

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 32.160 t.kr. pr. 31. december 2024. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2023)

Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2023)

Erhvervsejendom, Tarpbagevej 22, Esbjerg: 7,17 % (7,0 % i 2023)

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		968.659	2.006.654
<hr/>			
Driftsresultat før dagsværdiregulering		968.659	2.006.654
<hr/>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-170.000	170.000
Driftsresultat		798.659	2.176.654
<hr/>			
Andre finansielle indtægter		5.338	3.975
Øvrige finansielle omkostninger	1	-205.924	-237.433
Årets resultat		598.073	1.943.196
<hr/>			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		598.073	1.943.196
I alt		598.073	1.943.196
<hr/>			

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		32.160.000	32.300.000
Materielle anlægsaktiver	2	32.160.000	32.300.000
Anlægsaktiver		32.160.000	32.300.000
<hr/>			
Andre tilgodehavender		8.000	2.554
Periodeafgrænsningsposter		218.437	217.666
Tilgodehavender		226.437	220.220
Likvide beholdninger		2.583	11.802
Omsætningsaktiver		229.020	232.022
<hr/>			
Aktiver		32.389.020	32.532.022
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 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		13.888.202	13.934.129
Egenkapital		21.938.202	21.984.129
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.699.106	8.372.086
Deposita		465.900	417.320
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.165.006	8.789.406
Gæld til realkreditinstitutter		670.948	666.464
Gæld til pengeinstitutter		227.740	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.000	57.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.039.033	748.079
Anden gæld		291.091	286.944
Kortfristede gældsforpligtelser		2.285.812	1.758.487
Gældsforpligtelser		10.450.818	10.547.893
<hr/>			
Passiver		32.389.020	32.532.022
<hr/>			

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse

kr.	Lommanditist- indbetalinger	Reserve for ikke-indbetalt virksomhedsk- pital	Ikke-indbetalt registreret virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	8.050.000	744.625	-744.625	13.934.129	21.984.129
Forslag til resultatdisponering				598.073	598.073
Transaktioner med ejere					
Kapitalnedsættelser				-644.000	-644.000
Egenkapital 31. december 2024	8.050.000	744.625	-744.625	13.888.202	21.938.202

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	22.440	23.079
Finansielle omkostninger i øvrigt	183.484	214.354
	205.924	237.433

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	30.227.400
Tilgang	30.000
Kostpris 31. december 2024	30.257.400
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	2.072.600
Årets værdireguleringer	-170.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	1.902.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	32.160.000

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 1.157 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2023)
Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding: 7,00 % (7,0 % i 2023)
Erhvervsejendom, Tarphagevej 22, Esbjerg: 7,17 % (7,17 % i 2023)

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 2.738 t.kr. i 2025

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	5.083.925	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.370.054	670.948	0	9.038.550
Deposita	465.900	0	0	417.320
	8.835.954	670.948	5.083.925	9.455.870

Noter

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld på 228 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 32.160 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dan Ejendoms-Invest I for 2024 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 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 anskaffessummen 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 nominal 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.