REVI SION SCEN TRET

Revisionscentret Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 B ST. . 6330 Padborg . CVR-nr. 25 85 97 66
Tlf. 74 67 15 15 . Fax 74 67 25 15 . E-mail: padborg@revisor.dk . Offentligt godkendte revisorer

Erhvervsstyrelsen

ÅRSRAPPORT 1. oktober 2018 – 30. september 2019

K/S Grosse Strasse 29, Flensburg

CVR NR. 29 20 15 79

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt den 20. februar 2020 i Padborg.

Dirigent
Jacob Brahe

DANSKE REVISORER
FSR

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Erklæringer	
Den uafhængige revisors erklæringer om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6-7
Årsregnskab for tiden 1. oktober 2018 til 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2018 til 30.september 2019	11
Balance pr. 30.september 2019	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet
K/S Grosse Strasse 29, Flensburg
c/o Delibra ApS
Hermesvej 15
6330 Padborg

CVR nr. 29 20 15 79
Stiftet 13. december 2005
Hjemsted i Aabenraa
Regnskabsår 1. oktober – 30. september

Direktion
Direktør Jakob Brahe

Revisor
Revisionscentret Padborg
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Møllegade 2 b
6330 Padborg

Komplementar
Grosse Strasse 29, Flensburg ApS
c/o Delibra ApS
Hermesvej 15
6330 Padborg

Ledelsespåtegning

Selskabets direktion har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for tiden 1. oktober 2018 til 30. september 2019 for selskabet K/S Grosse Strasse 29, Flensburg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 til 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen oplyser, at betingelser for forsat fravalg af revision er opfyldt.

Padborg, den 20. februar 2020

Direktion:

Jakob Brahe

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne af K/S Grosse Strasse 29, Flensburg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med de internationale standarder om revisors erklæringsopgaver for opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, fagligkompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 20. februar 2020
Revisionscentret Padborg
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR. Nr. 25 85 97 66

Hans Chr. Christensen	Kai Momme
Registreret revisor HD (r)	Registreret revisor cand. merc.
Mne-nr. 1516	Mne-nr. 1051

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets vigtigste forretningsområde er investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet ejer følgende investeringsejendommen Grosse Strasse 29, Flensborg

Driften af ejendommen i 2018/2019 forløb tilfredsstillende.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et forbedret resultat i det kommende regnskabsår.

Selskabet har i regnskabsåret udover direktionen ingen ansatte.

Værdiansættelse af investeringsejendomme
Investeringsejendommen er værdireguleret fra kostpriser til anslået værdi dagsværdi, kr. 7.755.000, pr. 30. september 2018. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 30. september 2019 i alt kr. 1.274..438 (positiv).

Værdireguleringer er foretaget med udgangspunkt i lejeindtægterne for den enkelte ejendom

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 6,25 % - 8,25 % p.a. med tillæg af en inflationsfaktor på 2,0 % p.a.

Dette med udgangspunkt i at selskabets ejendomme er alle ældre og velholdte.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets stilling:

Markedsforhold
Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering
Ændringer i ejendommens resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentlige ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige indtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommens resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommens anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke anpartsselskabets økonomiske stilling pr. 30. september 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet: Artsopdeling i beretningsform.
Balancen er udarbejdet efter princippet: Kontoform.

Selskabet anvender årsregnskabslovens regler om indregning af investeringsejendommene til dagsværdi.

Ledelsen har besluttet ikke at offentliggøre selskabets omsætning m.v. jfr. Årsregnskabslovens § 32.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi og kapitalandele til indre værdi. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder værdireguleringen af forpligtelser til dagsværdi.
Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivernes værdi kan måles pålideligt.
Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.
Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.
Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.
Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.
Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværende med lejere.
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejere.
Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og juridisk assistance.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede kursgevinster og tab på gæld og transaktioner i fremmed valuta

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter den ændringen af ejendommenes beregnede dagsværdi.
For så vidt angår principperne for de opgjorte dagsværdier henvises der til ledelsens beretning.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat og udskudt skat, opgøres ud fra de enkelte kommanditisters skatteforhold og er derfor ikke indregnet i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme
Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlende værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurder, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetninger, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

1) Årlige lejeindtægter

2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje

3) – driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)

4) – administration

= nettoresultat (sum af 1 til 4)

5) Divideret med afkastprocent

= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / afkastprocent (5)/100)

6) + refusionssaldi

7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

<u>1) Årlige lejeindtægter</u>
Der medtages budgetterede lejeindtægter for de udlejede arealer. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

<u>2) Regulering til markedsleje</u>
I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger
Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration
Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent
Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi
Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Dagsværdien
Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.
Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte dagsværdi.

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

Gældsforpligtelser
Gæld er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2018 til 30. september 2019

Note		2018 / 2019 Kr.	2017 / 2018 Kr.
	Bruttofortjeneste	**321.434**	**19.180**
	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	**321.434**	**19.180**
	Finansielle poster:		
	Renteudgifter m.m.	-4.168	-2.551
	Værdiregulering af investeringsejendomme	730.000	894.203
	Årets resultat	**1.047.266**	**910.832**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte	0	0
	Overført til næste år	1.047.266	910.832
	I alt	**1.047.266**	**910.832**

Balance pr. 30. september 2019

Aktiver

Note		30-09-2019 Kr.	30-09-2018 Kr.
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	7.755.000	7.025.000
	Anlægsaktiver i alt	**7.755.000**	**7.025.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	11.973	19.269
	Tilgodehavender i alt	**11.973**	**19.269**
	Likvide midler	**207**	**209**
	Omsætningsaktiver i alt	**12.180**	**19.478**
	Aktiver i alt	**7.767.180**	**7.044.478**

Passiver

	Egenkapital		
	Registreret kapital mv.	7.000.000	7.000.000
	Overført resultat	-1.635.362	-2.682.628
	Egenkapital i alt	**5.364.638**	**4.317.372**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	41.894	14.308
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.299.852	2.443.305
	Anden gæld	60.796	269.493
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.402.542**	**2.727.106**
	Passiver i alt	**7.767.180**	**7.044.478**

1 **Kommanditisternes forpligtelser**

2 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og kautionsforhold**

Noter

Note

1 **Kommanditisternes forpligtelser**
Grundkapitalen udgør kr. 7.000.000 og er indbetalt.

2 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og kautionsforhold**

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med moderselskabet har Donner & Reuschel AG håndpant i ejerpantebreve i selskabets ejendomme i Tyskland:		
Ejendommen Vereinsstrasse 45, Flensborg	EUR	190.000
Ejendommen Vereinsstrasse 47, Flensborg Ejendommen Grosse Strasse 29, Flensborg Ejendommen Batteriestrasse 17, Flensborg	EUR	1.135.000
Ejendommene er opført til dagsværdi og denne udgør	DKK	20.915.000
Likvide midler i Donner & Reuschel	DKK	0
Til sikkerhed for ethvert mellemværende med moderselskabet har Ringkjøbing Landbobank A/S håndpant i ejerpantebrev i Selskabets ejendom i Spanien:		
Ejendommen Mijas Costa, Spanien	EUR	104.000
Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør	DKK	1.425.000
Likvide midler i Ringkjøbing Landbobank A/S	DKK	57.992
Til sikkerhed for kassekredit overfor Donner & Reuschel er der afgivet håndpant i likvider og værdipapirer.	EUR	500.000
Likvide midler og værdipapier i depot hos Donner & Reuschel	DKK	3.533.650
Til sikkerhed for ethvert mellemværende med moderselskabets søsterselskabet har Donner & Reuschel AG krydshåndpant i ejerpantebreve i søsterselskabets ejendomme i Tyskland		
Ejendommen Jürgensgaderstrasse 72 og 72a, Flensborg Ejendommen Husumerstrasse 1, Flensborg Ejendommen Margarethenstrasse 16, Flensborg	EUR	1.132.000
Ejendommene er opført til dagsværdi og denne udgør	DKK	21.395.000
Likvide midler i Donner & Reuschel	DKK	0