Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
F 7467 2515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Erhvervsstyrelsen

ÅRSRAPPORT 1. oktober 2019 – 30. september 2020

K/S Grosse Strasse 29, Flensburg

CVR NR. 29 20 15 79

(16. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
den ordinære generalforsamling afholdt
Padborg, den 8. marts 2021

_____
Dirigent Jakob Brahe

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 2019 til 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2019 til 30.september 2020	11
Balance pr. 30.september 2020	12
Egenkapital	13
Noter	14

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

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

Revision
Revisionscentret Padborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Møllegade 2B st.
6330 Padborg

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

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

Ledelsespåtegning

Selskabets direktion har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for tiden 1. oktober 2019 til 30. september 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 til 30. september 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Padborg, den 8. marts 2021

Direktion:

_____

Jakob Brahe

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne af K/S Grosse Strasse 29, Flensburg

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 8. marts 2021
Revisionscentret Padborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen Statsautoriseret revisor Mne nr. 34189	Hans Chr. Christensen Registreret revisor HD (r) mne nr. 1516

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Grosse Strasse 29, Flensburg, Tyskland.

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

Driften af ejendommen i 2019/2020 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 2020 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 ejendom er ældre og velholdt.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

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 selskabets økonomiske stilling pr. 30. september 2020.

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

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 investeringsejendomme til dagsværdi.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Nettoomsætning
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
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger 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

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

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).

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

2) Regulering til markedsleje
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

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

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.

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2019 til 30. september 2020

Note		2019 / 2020 Kr.	2018 / 2019 Kr.
	Bruttofortjeneste	**193.835**	**321.434**
	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	**193.835**	**321.434**
	Finansielle poster:		
	Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-5.000	-4.168
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	730.000
	Årets resultat	**188.835**	**1.047.266**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte	0	0
	Overført til næste år	188.835	1.047.266
	I alt	**188.835**	**1.047.266**

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

Balance pr. 30. september 2020

Aktiver

Note		30-09-2020 Kr.	30-09-2019 Kr.
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	7.755.000	7.755.000
	Anlægsaktiver i alt	**7.755.000**	**7.755.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	2.734	11.973
	Tilgodehavender i alt	**2.734**	**11.973**
	Likvide midler	**206**	**207**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.940**	**12.180**
	Aktiver i alt	**7.757.940**	**7.767.180**

Passiver

	Egenkapital		
	Registreret kapital mv.	7.000.000	7.000.000
	Overført resultat	35.019	-1.635.362
	Egenkapital i alt	**7.035.019**	**5.364.638**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	63.374	41.894
	Gæld til tilknyttede virksomheder	598.195	2.299.852
	Anden gæld	61.352	60.796
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**722.921**	**2.402.542**
	Passiver i alt	**7.757.940**	**7.767.180**

1 **Kommanditisternes forpligtelser**

2 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og kautionsforhold**

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2019	7.000.000	-1.635.362	5.364.638
Indskud i form af konvertering af gæld		1.481.546	1.481.546
Årets resultat	0	188.835	188.835
Egenkapital 30. september 2020	**7.000.000**	**35.019**	**7.035.019**

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

Noter

Note

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

2 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og kautionsforhold**

Til sikkerhed for ethvert mellemværende Donner & Reuschel AG har med K/S Grosse Strasse 29, Flensborg samt moderselskabet Ejendomsselskabet DE 43 ApS og søsterselskabet Ejendomsselskabet DE 44 ApS har Donner & Reuschel AG håndpant i ejerpantebreve i selskabernes investeringsejendomme ejendomme i Tyskland for i alt	Eur.	2.957.000
Til sikkerhed for ejerpantebrevene har i selskabet stillet pant i 1 investeringsejendomme i Tyskland, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør	Dkr.	7.755.000

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jakob Brahe

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-493140451385
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 12:52:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Duisberg Jørgensen

Som Revisor
RID: 80046972
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 13:01:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Hans Christian Christensen

Som Revisor
RID: 31737478
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 14:15:35
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jakob Brahe

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-493140451385
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 14:22:41
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f4bfde6eZhJ241883210

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur