

Erhvervsstyrelsen

ÅRSRAPPORT 1. OKTOBER 2015 – 30. SEPTEMBER 2016

EJENDOMSSELSKABET DE NR. 43 ApS

Hermesvej 15, Frøslev

6330 Padborg

CVR NR. 31 05 26 88

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt den 28. februar 2017 i Padborg.


Dirigent Jakob Brahe

Indholdsfortegnelse

side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 5-6

Årsregnskab for tiden 1. oktober 2015 til 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis 7-9

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2015 til 30. september 2016 10

Balance pr. 30. september 2016 11-12

Noter 13-14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for Ejendomsselskabet DE Nr. 43 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

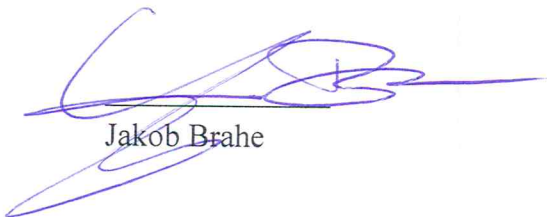
Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen oplyser at betingelser for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Padborg, den 28. februar 2017

Direktion



Jakob Brahe

Ib Kjær Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 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 revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, fagligkompetence og fornøden omhu.

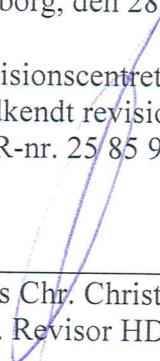
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.


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.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Regnskabet kan således være uegnet til andet formål

Padborg, den 28. februar 2017

Revisionscentret i Padborg ApS
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 85 97 66


Hans Chr. Christensen
Reg. Revisor HD (r)


Harry Pharao
Reg. Revisor HD-r

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer følgende investeringsejendomme:

Vereinsstrasse 45-47, Flensburg	Tyskland
Batteriestrasse 17, Flensburg	Tyskland
Mijas Costa, Fuengirola	Spaien
60% andel af Grosse Strasse 29	Flensborg

Driften af ejendommene i 2015/2016 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

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser til anslået værdi dagsværdi, kr. 13.125.000, pr. 30. september 2016. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 30. september 2016 i alt kr. 3.166.238.

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 4,2 % - 7,0 % 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 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet DE Nr. 43 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B – virksomheder, tilpasset selskabets behov for yderligere specifikationer.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Regnskabspraksis for beregnet af udskudt skat er ændret. Såvel beregningsgrundlag som anvendt skatteprocent er ændret. Ændringen har formindsket resultatet primo med kr. 40.800,- og øget udskudt skat primo med 40.800. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo og sammenligningstal er tilpasset.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter udgifter til midlertidig ansættelse af udenlandske personale i forbindelse med renoveringsomkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, 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 markedisleje
- 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 2015/2016. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedisleje.

2) Regulering til markedisleje

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.

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. Skatter føres direkte på mellemregningskonto med moderselskabet, der afregner den samlede skat for alle sambeskattede datterselskaber.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og passiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 15,825 % til beregning af udskudt skat, svarende til selskabsskatten i Tyskland.

Gældsforpligtelser

Gæld er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2015 til 30. september 2016

Noter	2015/2016 <u>Kr.</u>	2014/2015 <u>Tkr.</u>
Bruttotab	-969.920	-204
Finansielle poster		
Andre finansielle indtægter	171.788	135
Andre finansielle omkostninger	<u>-298.306</u>	<u>-431</u>
Resultat før værdiregulering	-1.096.438	-500
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.088.144</u>	<u>1.627</u>
Resultat før skat	-8.294	1.127
Skat af årets resultat	<u>408.730</u>	<u>-199</u>
Årets resultat	<u>400.436</u>	<u>928</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	<u>400.436</u>	<u>928</u>

Balance pr. 30. september 2015

<u>Noter</u>	2015/2016 <u>Kr.</u>	2014/2015 <u>Tkr.</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	13.125.000	14.900
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.125.000</u>	<u>14.900</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.125.000</u>	<u>14.900</u>
Finansielle indtægter		
1 Kapitalandele i tilknyttede selskaber	82.538	83
Anlægsaktiver i alt	<u>13.207.538</u>	<u>14.983</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	3.056.316	0
Andre tilgodehavender	28.016	132
Periodeafgrænsningsposter	12.280	22
Tilgodehavender i alt	<u>3.096.612</u>	<u>154</u>
Likvide beholdninger	<u>346.554</u>	<u>1.002</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.601.479</u>	<u>2.983</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.044.645</u>	<u>4.139</u>
Aktiver i alt	<u>20.252.183</u>	<u>19.122</u>

Balance pr. 30. september 2015

<u>Noter</u>	2015/2016	2014/2015
	<u>Kr.</u>	<u>Tkr.</u>
Passiver		
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	<u>4.524.666</u>	<u>4.124</u>
Egenkapital i alt	<u>4.649.666</u>	<u>4.249</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	<u>620.500</u>	<u>835</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>620.500</u>	<u>835</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.218.262</u>	<u>8.171</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.218.262</u>	<u>8.171</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	274.627	156
Kreditinstitutter	4.522.972	4.692
Leverandører af varer og tjenesteydelser	230.639	11
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	484.532	747
Anden gæld	<u>250.985</u>	<u>261</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.763.755</u>	<u>5.867</u>
Passiver i alt	<u>20.252.183</u>	<u>19.122</u>
4 Pantsætninger, sikkerhedstillelser, eventualforpligtelser m.v.		

Noter

Noter	2015/2016 <u>Kr.</u>	2014/2015 <u>Tkr.</u>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum		
Saldo primo	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger		
Saldo primo	82.538	0
Opskrivning Grosse Strasse 29 Fl. ApS	<u>0</u>	<u>83</u>
I alt	<u>82.538</u>	<u>83</u>
Bogført værdi	<u>82.538</u>	<u>83</u>
 <u>Specifikation af kapitalandele</u>	Grosse Strasse 29 Flensborg ApS	
Hjemsted	Flensborg	
Ejerandel	60%	
Pålydende	125.000	
Egenkapital	137.564	
 2 <u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital		
Saldo primo	<u>125.000</u>	
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Overført resultat		
Saldo primo	4.124.230	
Årets resultat	400.436	
Overført resultat i alt	<u>4.524.666</u>	<u>4.124</u>
I alt	<u>4.649.666</u>	<u>4.249</u>
 3 <u>Langfristede gældsforpligtelser:</u>		
De langfristede gældsforpligtelser specificeres således:		
Forfalder inden for 1 år i regnskabsåret 2016/2017	274.627	159
Forfalder inden for 5 år i regnskabsårene fra 2017/18-2020/21	1.158.853	8.475
Forfalder efter 5 år i regnskabsårene efter 2020/2021	<u>8.059.409</u>	<u>0</u>
I alt	<u>9.492.889</u>	<u>8.634</u>

4 Pantsætninger, sikkerhedstillelser, eventualforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Donner & Reuschel AG håndpant i ejerpattebreve i selskabets ejendomme:

Ejendommen Vereinsstrasse 45, Flensborg EU 190.000

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Donner & Reuschel AG håndpant i ejerpattebreve i selskabets ejendomme:

Ejendommen Vereinsstrasse 47, Flensborg,
Ejendommen Grosse Strasse 29, Flensborg,
Ejendommen Batteriestrasse 17, Flensborg EU 1.135.000

Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør kr. 11.775.000

Til sikkerhed for kassekredit overfor Donner & Reuschel er der afgivet håndpant i likvider og værdipapirer. EU 500.000

Likvide midler og værdipapire i Donner & Reuschel 3.922.018

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Ringkjøbing Landbobank håndpant i ejerpattebreve i selskabets ejendomme: EU 104.000

Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør kr. 1.350.000

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med søsterselskabet har Donner & Reuschel AG krydshåndpant i ejerpattebreve i søsterselskabets ejendomme:

Ejendommen Jürgensgaderstrasse 72 og 72a, Flensborg,
Ejendommen Husumerstrasse 1, Flensborg,
Ejendommen Margarethenstrasse 16, Flensborg EU 1.135.000

Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør kr. 15.950.000

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.