REVISIONSCENTRET

Revisionscentret i 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 2015 – 30. SEPTEMBER 2016

EJENDOMSSELSKABET DE NR. 44 ApS

Hermesvej 15, Frøslev

6330 Padborg

CVR NR. 31 07 10 46

(9. regnskabsår)

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

Dirigent Jakob Brahe

DANSKE REVISORER FSR

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Erklæringer	
Den uafhængige revisors erklæringer 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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for Ejendomsselskabet DE Nr. 44 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. 44 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet DE NR. 44 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 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.

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:

Jürgensgaderstrasse 72 og 72a, Flensborg	Tyskland
Husumerstrasse 1, Flensborg	Tyskland
Margarethenstrasse 16, Flensborg	Tyskland

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 dagsværdi, kr. 15.950.000, pr. 30. september 2016. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 30. september 2016 i alt kr. 6.204.302.

Værdireguleringen 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 6,5 -7,0 % p.a. med tillæg af en inflationsfaktor på 2,0 % p.a.

Dette med udgangspunkt i at selskabets ejendomme alle er 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. 44 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. 82.200,- og øget udskudt skat primo med 82.200. 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 renteomkostninger, 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 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) +/- eventuel 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 2015/2016. 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.

<u>3) Driftsomkostninger</u>

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 gældsmetode 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 %, 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 Kr.	2014/2015 Tkr.
Bruttofortjeneste	**476.815**	**-162**
Finansielle poster		
Finansielle indtægter	43.479	36
Andre finansielle omkostninger	-208.333	-387
Resultat før værdiregulering	**311.961**	**-513**
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.100.000	1.200
Resultat før skat	**2.411.961**	**687**
Skat af årets resultat	-223.898	-150
Årets resultat	**2.188.063**	**537**
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til næste år	2.188.063	537

Balance pr. 30. september 2016

Noter		2015/2016 Kr.	2014/2015 Tkr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	15.950.000	13.850
	Materielle anlægsaktiver i alt	**15.950.000**	**13.850**
	Anlægsaktiver i alt	**15.950.000**	**13.850**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	21.875	102
	Tilgodehavende tilknyttede selskaber	0	2.294
	Periodeafgrænsningsposter	0	8
	Tilgodehavender i alt	**21.875**	**2.404**
	Omsætningsaktiver i alt	**21.875**	**2.404**
	Aktiver i alt	**15.971.875**	**16.254**

Balance pr. 30. september 2016

Noter		2015/2016 Kr.	2014/2015 Tkr.
	Passiver		
1	**Egenkapital**		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	5.841.428	3.653
	Egenkapital i alt	**5.966.428**	**3.778**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	1.232.000	871
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.232.000**	**871**
	Langfristede gældsforpligtelser		
2	Gæld til realkreditinstitutter	7.855.538	8.171
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**7.855.538**	**8.171**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	238.385	156
	Kreditinstitutter	22.733	3.034
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.318	4
	Mellemregning med tilknyttet virksomhed	361.731	0
	Anden gæld	237.742	240
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**917.909**	**3.434**
	Passiver i alt	**15.971.875**	**16.254**

3 **Sikkerheds- og garantistillelser og kautionsforpligtelser**

Noter

Noter		2015/2016 Kr.	2014/2015 Tkr.
1	**Egenkapital**		
	Virksomhedskapital		
	Saldo primo	125.000	
		125.000	**125**
	Overført resultat		
	Saldo primo	3.653.365	
	Årets resultat	2.188.063	
	Saldo ultimo	**5.841.428**	**3.653**
	I alt	**5.966.428**	**3.778**
2	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	De langfristede gældsforpligtelser specificeres således:		
	Forfalder inden for 1 år i regnskabsåret 2016/2017	238.385	156
	Forfalder inden for 5 år i regnskabsårene fra 2017/18-2020/21	1.004.871	7.164
	Forfalder efter 5 år i regnskabsårene efter 2020/2021	6.850.667	1.007
	I alt	**8.093.923**	**8.327**

3 Sikkerheds- og garantistillelser og kautionsforpligtelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med søsterselskabet har Donner & Reuschel AGkrydshåndpant i ejerpantebreve 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

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Donner & Reuschel AG håndpant i ejerpantebreve i selskabets ejendomme:	
Ejendommen Vereinsstrasse 45, Flensborg	EU 190.000
Ejendommen Vereinsstrasse 47, Flensborg,	
Ejendommen Hamburger Chausse 27, Kiel,	
Ejendommen Batteriestrasse 17, Flensborg	EU 1.135.000
Til sikkerhed for kassekredit overfor Donner & Reuschel er der afgivet håndpant i likvider og værdipapirer.	EU 500.000
Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør kr.	11.775.000
Likvide midler og værdipapiere i Donner & Reuschel	3.985.740

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