



**Revisionscentret  
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

**Tal med os** *Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

## **K/S Grosse Strasse 29, Flensburg**

**Hermesvej 15  
6330 Padborg**

**CVR-nr. 29 20 15 79**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2023 til 30. september 2024  
(19. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. marts 2025

---

Jakob Brahe  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	8
Balance 30. september 2024	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 7. marts 2025

### Direktion

Jakob Brahe

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i K/S Grosse Strasse 29, Flensburg*

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 7. marts 2025

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34189

Hans Chr. Christensen  
Registreret revisor HD ( r )  
mne1516

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 320.899, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 8.174.213.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, med fradrag af direkte omkostninger i forbindelse med udlejningen af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme måles 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 ejendommens 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 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) - korrektioner til dagsværdi.
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) /100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

## Anvendt regnskabspraksis

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtaget 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 af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings - og ombygningsopgaver samt leje for udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

### 8) 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>338.642</b>	<b>355.032</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.000	0
Finansielle omkostninger		<u>-10.514</u>	<u>-5.000</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>358.128</b>	<b>350.032</b>
Skat af årets resultat		<u>-37.229</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>320.899</u></u></b>	<b><u><u>350.032</u></u></b>
Overført resultat		<u>320.899</u>	<u>350.032</u>
		<b><u><u>320.899</u></u></b>	<b><u><u>350.032</u></u></b>

## Balance 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.785.000</u>	<u>7.755.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.785.000</u></b>	<b><u>7.755.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.785.000</u></b>	<b><u>7.755.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>634.156</u>	<u>314.646</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>634.156</u></b>	<b><u>314.646</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>200</u></b>	<b><u>200</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>634.356</u></b>	<b><u>314.846</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>8.419.356</u></u></b>	<b><u><u>8.069.846</u></u></b>

## Balance 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		7.000.000	7.000.000
Overført resultat		1.174.213	853.314
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.174.213</u></b>	<b><u>7.853.314</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		142.189	142.189
Gæld til kreditinstitutter		74.656	34.836
Anden gæld		28.298	39.507
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>245.143</u></b>	<b><u>216.532</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>245.143</u></b>	<b><u>216.532</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>8.419.356</u></u></b>	<b><u><u>8.069.846</u></u></b>
Personaleomkostninger	1		
Oplysning om dagsværdi	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	7.000.000	853.314	7.853.314
Årets resultat	0	320.899	320.899
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>7.000.000</b>	<b>1.174.213</b>	<b>8.174.213</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	2023/24
	kr.
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Investeringsjendomme</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	30.000
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	7.785.000

Investeringsjendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen udlejes til private samt erhverv, dog hovedsageligt udlejning til private. Ejendommen er beliggende i centrum af Flensborg.

Lejemålene er primært udlejning til private, hvorved lejer kan opsiges lejemålene med 3 måneders varsel. Der har ikke været tomgang i året, bortset fra kortere flytte- og vedligeholdelsesperioder.

En ejendoms dagværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Der henvises til beregnings - og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,9%. Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle 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 ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

### Udvikling

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

## Noter

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes forpligtelser  
Grundkapitalen udgør kr. 7.000.000 og er indbetalt.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Donnor & Reuchel AG har med K/S Grosse Strasse 29, Flensborg samt moderselskabet Ejendomsselskabet DE 43 ApS og søsterselskabet Ejendomsselskabet DE 44 ApS har Donnor & Reuchel AG håndpant i ejerpantebreve i selskabernes investeringsejendomme i Tyskland for i alt Eur. 2.957.000.

Til sikkerhed for ejerpantebreve har selskabet stillet pant i investeringsejendomme i Tyskland, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør Dkr. 7.785.000.

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

### Jakob Brahe

Navn returneret af MitId: Jakob Brahe  
Direktør  
ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306  
IP-adresse: 213.244.61.233:26036  
Dato for underskrift: 26-03-2025 21:05:59 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Lars Duisberg Jørgensen

Navn returneret af MitId: Lars Duisberg Jørgensen  
Revisor  
ID: c225447a-756f-40e5-a505-674b48c346c3  
IP-adresse: 95.154.53.82:36696  
Dato for underskrift: 27-03-2025 07:20:55 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Hans Christian Christensen

Navn returneret af MitId: Hans Christian Christensen  
Revisor  
ID: 805b371b-f36c-448d-b01e-22cd06ebbf23  
IP-adresse: 212.112.145.151:36267  
Dato for underskrift: 27-03-2025 00:54:36 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Jakob Brahe

Navn returneret af MitId: Jakob Brahe  
Dirigent  
ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306  
IP-adresse: 84.166.119.31:18979  
Dato for underskrift: 27-03-2025 09:28:23 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e054e4nxsmp252445843