

K/S Grosse Strasse 29, Flensburg

**Hermesvej 15
6330 Padborg**

CVR-nr. 29 20 15 79

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2020 til 30. september 2021
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

Jakob Brahe
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	8
Balance 30. september 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 28. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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 28. februar 2022

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

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34189

Hans Chr. Christensen
Registreret revisor HD (r)
MNE-nr. 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 327.346, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.173.530.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdireguleret fra kostpriser til anslået dagsværdi kr 7.755.000 pr. 30. september 2021.

Værdireguleringen er foretaget med udgangspunkt i lejeindtægter 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 inflationsfaktor på 2,0 p.a.

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

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendomme 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 resultateter, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg for 2020/21 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.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatoppgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		143.511	193.835
Finansielle omkostninger		-5.000	-5.000
Årets resultat		138.511	188.835
Overført resultat		138.511	188.835
		138.511	188.835

Balance 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>7.755.000</u>	<u>7.755.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.755.000</u>	<u>7.755.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.755.000</u>	<u>7.755.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>12.714</u>	<u>2.734</u>
Tilgodehavender		<u>12.714</u>	<u>2.734</u>
Likvide beholdninger		<u>206</u>	<u>206</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.920</u>	<u>2.940</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.767.920</u></u>	<u><u>7.757.940</u></u>

Balance 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		7.000.000	7.000.000
Overført resultat		<u>173.530</u>	<u>35.019</u>
Egenkapital		<u>7.173.530</u>	<u>7.035.019</u>
Banker		26.487	63.374
Gæld til tilknyttede virksomheder		519.757	598.195
Anden gæld		<u>48.146</u>	<u>61.352</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>594.390</u>	<u>722.921</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>594.390</u>	<u>722.921</u>
Passiver i alt		<u>7.767.920</u>	<u>7.757.940</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	7.000.000	35.019	7.035.019
Årets resultat	0	138.511	138.511
Egenkapital 30. september 2021	7.000.000	173.530	7.173.530

Noter

	<u>2020/21</u> kr.
1 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendomme	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.755.000</u>

Dagsværdien for 2020 er beregnet ud fra en forretningskrav på 6,25-8,25 % med tillæg af inflationsfaktor på 2 % p.a.

Dagsværdien for 2021 er beregnet ud fra en forretningskrav på 6,25-8,25 % med tillæg af inflationsfaktor på 2 % p.a.

1. Opgørelse af ejendommens driftsafkast

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015.

En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en endelig annuitet.

Der henvises til beregnings – og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

2. Fastsættelse af ejendommen afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforshold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendomsforhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed samt at bygningerne er opført i gode og vedligeholdelsesfrie materialer.

Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 6.25-8,25 % p.a. med tillæg af inflationsfaktor på 2,0% p.a.

Noter

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes forpligtelser
Grundkapitalen udgør kr. 7.000.000 og er indbetalt.

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

Til sikkerhed for ejerpantebreve har i selskabet stillet pant i 1 investeringsejendomme i Tyskland, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør. Dkr. 7.755.000

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: 07-03-2022 kl.: 14:39:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Duisberg Jørgensen

Som Revisor
RID: 80046972
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 15:33:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Hans Christian Christensen

Som Revisor
RID: 31737478
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 15:03:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jakob Brahe

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-493140451385
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 20:49:02
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 110e45kXSSX247197309

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.