



# Revisionscentret Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 B<sup>ST</sup> . 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 2018 – 30. SEPTEMBER 2019

**EJENDOMSSELSKABET DE NR. 43 ApS**

**Hermesvej 15, Frøslev**

**6330 Padborg**

**CVR NR. 31 05 26 88**

**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt den 20. februar 2020 i Padborg.

  
Dirigent Jakob Brahe

# Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Erklæringer</b>	
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5-6
<b>Årsregnskab for tiden 1. oktober 2018 til 30. september 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2018 til 30. september 2019	11
Balance pr. 30. september 2019	12-13
Noter	14-15

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/2019 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 til 30. september 2019.

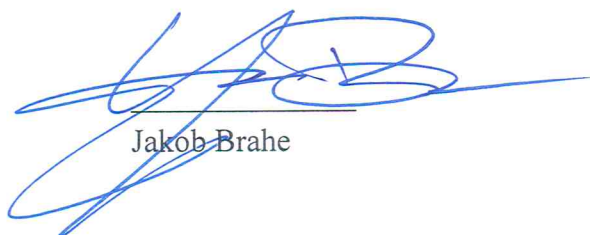
Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Padborg, den 20. februar 2020

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 2018 – 30. september 2019 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.

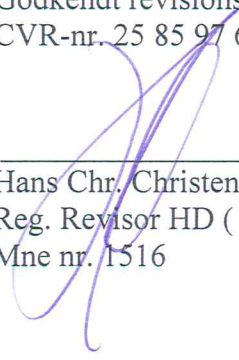
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Padborg, den 20. februar 2020

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

  
Hans Chr. Christensen  
Reg. Revisor HD ( r )  
Mne nr. 1516

  
Kai Momme  
Reg. Revisor cand. merc.  
Mne nr. 1051

# 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 18, Flensburg	Tyskland
Mijas Costa, Fuengirola	Spanien

Driften af ejendommene i 2018/2019 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. 13.160.000, pr. 30. september 2019. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 30. september 2019 i alt kr. 5.365.907 (opskrivning).

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 6,25 % - 8,25 % 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 2019.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet DE Nr. 43 ApS er 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 investeringsejendommene til dagsværdi.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi og kapitalandele til indre værdi. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder værdireguleringen af forpligtelser til dagsværdi.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktiverens værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger. Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænses 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.

#### Finansielle poster

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

## Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter ændringen af ejendommens beregnede dagsværdi.

For så vidt angår principperne for de opgjorte dagsværdier henvises der til ledelsens beretning.

## 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 ejendommens budget for de 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 de udlejede arealer. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedisleje.



## 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

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.

Der henvises i øvrigt til ledelsens beretning.

## **Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder**

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder er værdiansat efter den indre værdis metode.

Investeringsejendommene i tilknyttede virksomheder indregnes til dagsværdier.

Der henvises i øvrigt til ledelsens beretning.

## **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 2018 til 30. september 2019

<b>Noter</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
	<b><u>Kr.</u></b>	<b><u>Kr.</u></b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>57.936</b>	<b>-130.478</b>
<b>Finansielle poster</b>		
Andre finansielle omkostninger	-174.153	-184.359
Andre finansielle indtægter	692.570	697.452
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.185.000</u>	<u>792.724</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.761.353</b>	<b>1.175.339</b>
Skat af årets resultat	<u>-730.000</u>	<u>55.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.031.353</u></b>	<b><u>1.230.339</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	6.000.000	0
Overført til næste år	<u>-3.968.647</u>	<u>1.230.339</u>
I alt	<b><u>2.031.353</u></b>	<b><u>1.230.339</u></b>

## Balance pr. 30. september 2019

<u>Noter</u>	2018/2019 <u>Kr.</u>	2017/2018 <u>Kr.</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>13.160.000</u>	<u>10.975.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.160.000</u></b>	<b><u>10.975.000</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	<u>4.187.018</u>	<u>3.557.722</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.347.018</u></b>	<b><u>14.532.722</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	<u>3.122.664</u>	<u>3.063.647</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>267.075</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>3.122.664</u></b>	<b><u>3.330.722</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>75.448</u></b>	<b><u>62.119</u></b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b><u>3.533.650</u></b>	<b><u>3.687.008</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.731.762</u></b>	<b><u>7.079.849</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.078.780</u></b>	<b><u>21.612.571</u></b>

## Balance pr. 30. september 2019

<u>Noter</u>	2018/2019 <u>Kr.</u>	2017/2018 <u>Kr.</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.745.673	6.714.320
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.870.673</u></b>	<b><u>6.839.320</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	<u>1.602.000</u>	<u>872.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.602.000</u></b>	<b><u>872.000</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
1 Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.370.809</u>	<u>8.690.172</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.370.809</u></b>	<b><u>8.690.172</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	300.000	260.000
Kreditinstitutter	4.583.063	4.572.905
Anden gæld	<u>352.235</u>	<u>378.174</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.235.298</u></b>	<b><u>5.211.079</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>24.078.780</u></b>	<b><u>21.612.571</u></b>

2 Pantsætninger, sikkerhedstillelser, m.v.

## Noter

Noter	2018/2019 <u>Kr.</u>	2017/2018 <u>Kr.</u>
<b>1 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u></b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.670.809</u>	<u>8.950.172</u>
<b>I alt</b>	<b><u>8.670.809</u></b>	<b><u>8.950.172</u></b>
Der forfalder således:		
Forfalder inden for 1 år i regnskabsåret 2018/2019	300.000	260.000
Forfalder inden for 5 år i regnskabsårene fra 2019/20-2023/24	1.700.000	1.040.000
Forfalder efter 5 år i regnskabsårene efter 2023/2024	<u>6.670.809</u>	<u>7.650.172</u>
<b>I alt</b>	<b><u>8.670.809</u></b>	<b><u>8.950.172</u></b>
<b>2 <u>Pantsætninger, sikkerhedstillelser, m.v.</u></b>		
Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Donner & Reuschel AG håndpant i ejerpantebreve i selskabets ejendomme i Tyskland:		
Ejendommen Vereinsstrasse 45, Flensburg	EUR 190.000	
Ejendommen Vereinsstrasse 47, Flensburg		
Ejendommen Grosse Strasse 29, Flensburg		
Ejendommen Batteriestrasse 17, Flensburg	EUR 1.135.000	
Ejendommene er opført til dagsværdi og denne udgør	DKK 20.915.000	
Likvide midler i Donner & Reuschel	DKK <u>0</u>	
Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Ringkjøbing Landbobank A/S håndpant i ejerpantebrev i Selskabets ejendom i Spanien:		
Ejendommen Mijas Costa, Spanien	EUR 104.000	
Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør	DKK 1.425.000	
Likvide midler i Ringkjøbing Landbobank A/S	DKK 57.992	

## Noter

### **2 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser, m.v. (fortsat)**

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

Likvide midler og værdipapier i depot hos Donner & Reuschel DKK 3.533.650

Donner & Reuschel AG krydshåndpant i ejerpantebreve i søsterselskabets ejendomme i Tyskland :  
Ejendommen Jürgensgaderstrasse 72 og 72a, Flensborg  
Ejendommen Husumerstrasse 1, Flensborg  
Ejendommen Margarethenstrasse 16, Flensborg EUR 1.132.000

Ejendommene er opført til dagsværdi og denne udgør DKK 21.395.000  
Likvide midler i Donner & Reuschel DKK 0

### **3 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Brahe Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.