

Erhvervsstyrelsen

ÅRSRAPPORT 1. OKTOBER 2019 – 30. SEPTEMBER 2020**EJENDOMSSELSKABET DE NR. 43 ApS****Hermesvej 15, Frøslev****6330 Padborg****CVR NR. 31 05 26 88****(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
den ordinære generalforsamling afholdt
Padborg, den 8. marts 2021

Dirigent Jakob Brahe

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Påtegninger	
Oplysninger selskabet	3
Ledelsesberetning	4
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	
Ledespåtegning	6-7
Årsregnskab for tiden 1. oktober 2019 til 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2019 – 30. september 2020	11
Balance pr. 30. september 2020	12-13
Egenkapital	14
Noter	15

Oplysninger om selskabet

Virksomheden

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET DE NR. 43 ApS

Hermesvej 15

6330 Padborg

CVR nr. 31 05 26 88

Stiftet 07. november 2007

Hjemsted i Aabenraa kommune

Regnskabsår 1. oktober – 30. september

Ledelsen

Jakob Brahe

Revision

Revisionscentret Padborg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Møllegade 2B st.

6330 Padborg

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 til 30. september 2020.

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 8. marts 2021

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 årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 8. marts 2021
Revisionscentret Padborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
Mne nr. 34189

Hans Chr. Christensen
Registreret revisor HD (r)
mne nr. 1516

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom i Tyskland samt udlejning og administration.

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 2019/2020 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. 13.735.000, pr. 30. september 2020. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 30. september 2020 i alt kr. 7.585.904 (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 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet DE Nr. 43 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B – virksomheder.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes i resultatopgørelsen i det omfang den udskudte skat forventes realiseret indenfor 3 år.

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

Balancen

Investeringsjendomme

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 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 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.

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.

Likvide midler og andre værdipapirer og kapitalandele

Likvide midler og andre værdipapirer og kapitalandele omfatter indestående på konto i pengeinstitut og børsnoterede aktier til dagsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen i det omfang den udskudte skat forventes realiseret indenfor 3 år.

Gældsforpligtelser

Gæld er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2019 til 30. september 2020

Noter	2019/2020 <u>Kr.</u>	2018/2019 <u>Kr.</u>
Bruttofortjeneste	60.177	57.936
Finansielle poster		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	113.301	629.296
Finansielle indtægter	46.521	63.274
Andre finansielle omkostninger	-164.173	-174.153
Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-109.513	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>565.000</u>	<u>2.185.000</u>
Resultat før skat	511.313	2.761.353
Skat af årets resultat	<u>-112.000</u>	<u>-730.000</u>
Årets resultat	<u>399.313</u>	<u>2.031.353</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	6.000.000
Overført til næste år	<u>399.313</u>	<u>-3.968.647</u>
I alt	<u>399.313</u>	<u>2.031.353</u>

Balance pr. 30. september 2020

<u>Noter</u>	2019/2020 <u>Kr.</u>	2018/2019 <u>Kr.</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>13.725.000</u>	<u>13.160.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.725.000</u>	<u>13.160.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	<u>4.294.460</u>	<u>4.187.018</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.019.460</u>	<u>17.347.018</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	455.966	3.122.664
Andre tilgodehavender	<u>10.023</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>465.989</u>	<u>3.122.664</u>
Likvide beholdninger	<u>119.614</u>	<u>75.448</u>
1 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.458.166</u>	<u>3.533.650</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.043.769</u>	<u>6.731.762</u>
Aktiver i alt	<u>22.063.229</u>	<u>24.078.780</u>

Balance pr. 30. september 2020

<u>Noter</u>	2019/2020 <u>Kr.</u>	2018/2019 <u>Kr.</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.144.986	2.745.673
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>3.269.986</u>	<u>8.870.673</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	<u>1.714.000</u>	<u>1.602.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.714.000</u>	<u>1.602.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.995.898</u>	<u>8.370.809</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.995.898</u>	<u>8.370.809</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	350.000	300.000
Kreditinstitutter	4.687.530	4.583.063
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.666.947	0
Anden gæld	<u>378.868</u>	<u>352.235</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.083.345</u>	<u>5.235.298</u>
Passiver i alt	<u>22.063.229</u>	<u>24.078.780</u>
3 Pantsætninger, sikkerhedstillelser, m.v.		
4 Eventualforpligtelser m.v.		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- heds- kapital <u>kr.</u>	Overført resultat <u>kr.</u>	Foreslået udbytte for regnskabsår et <u>kr.</u>	I alt <u>kr.</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	2.745.673	6.000.000	8.870.673
Udbetalt			-6.000.000	-6.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>399.313</u>	<u>0</u>	<u>399.313</u>
Egenkapital 30. september 2020	<u>125.000</u>	<u>3.144.986</u>	<u>0</u>	<u>3.269.986</u>

Noter

Noter	2019/2020 <u>Kr.</u>	2018/2019 <u>Kr.</u>
1 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffelsessum	3.472.517	3.548.001
Nedskrivning til dagsværdi	<u>-14.351</u>	<u>-14.351</u>
I alt	<u>3.458.166</u>	<u>3.533.650</u>
2 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.345.898</u>	<u>8.670.809</u>
I alt	<u>8.345.898</u>	<u>8.670.809</u>
Der forfalder således:		
Forfalder inden for 1 år i regnskabsåret 2020/2021	350.000	300.000
Forfalder inden for 5 år i regnskabsårene fra 2021/22-2024/25	1.900.000	1.700.000
Forfalder efter 5 år i regnskabsårene efter 2025/2026	<u>6.095.898</u>	<u>6.670.809</u>
I alt	<u>8.345.898</u>	<u>8.670.809</u>
3 <u>Pantsætninger, sikkerhedstillelser, m.v.</u>		
Til sikkerhed for ethvert mellemværende Donner & Reuschel AG har med Ejendomsselskabet DE 43 ApS og datterselskabet K/S Grosse Strasse 29, Flensborg samt søsterselskabet Ejendomsselskabet DE 44 ApS har Donner & Reuschel AG håndpant i ejer-pantebreve i selskabernes ejendomme for i alt	Eur.	2.957.000
Til sikkerhed for ejerpantebrevene stillet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør	Dkr.	13.725.000
Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Ringkjøbing Landbobank håndpant i ejerpantebrev i selskabets investeringsejendom i Spanien på i alt	Eur.	<u>104.000</u>
Til sikkerhed for ejerpantebrevet har selskabet stillet pant i 1 investeringsejendom i Spanien, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør	Dkr.	<u>1.425.000</u>
Til sikkerhed for Kassekredit konto nr. 1646510 003 hos Donner & Reuschel AG er der som sikkerhed givet håndpant i værdipapirdepot hos Donner & Reuschel AG indeholdende børsnoterede aktier til dagsværdi pr. 30. september 2020	Dkr.	<u>3.458.166</u>
Trækningretten på kassekrediten udgør pr. 30. september 2020	Eur.	<u>500.000</u>
4 <u>Eventualforpligtelser m.v.</u>		
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.		

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: 09-03-2021 kl.: 12:54:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Duisberg Jørgensen

Som Revisor
RID: 80046972
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 13:02:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Hans Christian Christensen

Som Revisor
RID: 31737478
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 14:18:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jakob Brahe

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-493140451385
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 14:26:21
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b143d44dQIX241883216

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.