



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS

**Hermesvej 15
6330 Padborg**

CVR-nr. 31 05 26 88

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2022 til 30. september 2023
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. april 2024

Jakob Brahe
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	7
Balance 30. september 2023	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 12. april 2024

Direktion

Jakob Brahe

Anne Kjær Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 12. april 2024

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 køb og salg af fast ejendom samt udlejning og administration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.984.530, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 10.175.687.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS for 2022/23 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

Bruttotab

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 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Dagsværdien af selskabets sidste investeringsejendom i Spanien er efter forbedring ansat ud fra et realkreditinstituts vurdering af ejendommen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Investeringsejendommene i tilknyttede virksomheder indregnes til dagsværdier.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen. 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

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttotab		-210.264	401.293
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.469.171	3.690.612
Finansielle indtægter	2	80.221	206.435
Finansielle omkostninger	3	-354.598	-262.249
Resultat før skat		1.984.530	4.036.091
Skat af årets resultat		0	255.000
Årets resultat		1.984.530	4.291.091
Overført resultat		1.984.530	4.291.091
		1.984.530	4.291.091

Balance 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.225.000	1.500.000
Materielle anlægsaktiver		5.225.000	1.500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.429.306	14.960.135
Finansielle anlægsaktiver		17.429.306	14.960.135
Anlægsaktiver i alt		22.654.306	16.460.135
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.499.798	2.147.831
Tilgodehavender		1.499.798	2.147.831
Værdipapirer		0	2.299.600
Værdipapirer		0	2.299.600
Likvide beholdninger		8.588	1.240.510
Omsætningsaktiver i alt		1.508.386	5.687.941
Aktiver i alt		24.162.692	22.148.076

Balance 30. september 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.050.687	8.066.157
Egenkapital		10.175.687	8.191.157
Hensættelse til udskudt skat		1.475.000	1.475.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.475.000	1.475.000
Gæld til kreditinstitutter	4	6.979.209	7.440.690
Langfristede gældsforpligtelser		6.979.209	7.440.690
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	475.000	300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.346.932	777.114
Gæld til kreditinstitutter		2.114.994	3.904.163
Anden gæld		1.595.870	59.952
Kortfristede gældsforpligtelser		5.532.796	5.041.229
Gældsforpligtelser i alt		12.512.005	12.481.919
Passiver i alt		24.162.692	22.148.076
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	8.066.157	8.191.157
Årets resultat	0	1.984.530	1.984.530
Egenkapital 30. september 2023	125.000	10.050.687	10.175.687

Noter

2022/23

DKK

1 Oplysning om dagsværdi

Investeringsjendomme Spanien

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo 5.225.000

Investeringsjendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen udlejes til private og er beliggende i Spanien.

Ejendommen er en ferie lejlighed, der har derfor været perioder med tomgang i regnskabsåret.

En ejendoms dagsværdi 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 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%. Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsjendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsjendomme 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

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	57.250	75.998
Andre finansielle indtægter	22.971	130.437
	80.221	206.435

3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.247	0
Andre finansielle omkostninger	341.351	262.249
	354.598	262.249

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.440.690	6.979.209	475.000	4.604.000
	7.440.690	6.979.209	475.000	4.604.000

5 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 ejerpantebreve i selskabernes tyske ejendomme for i alt Eur. 2.957.000.

Til sikkerhed for ejerpantebrevene er der stillet pant i selskabets investeringsejendom i Spanien, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør Dkr. 1.500.000.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet, har Ringkjøbing Landbobank håndpant i ejerpantebrevet i selskabets investeringsejendom i Spanien på i alt Eur. 104.000.

Til sikkerhed for ejerpantebrevet, har selskabet stillet pant i investeringsejendom i Spanien, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør Dkr. 1.500.000.

Trækningretten på kassekreditten udgør pr. 30. september 2023 Eur. 500.000.

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.

Anne Kjær Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anne Kjær Nielsen

Direktør

ID: e01dcd4e-2726-440f-819d-bd6073128a13

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:12:53

Underskrevet med MitID



Jakob Brahe

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Brahe

Direktør

ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2024 kl.: 20:08:16

Underskrevet med MitID



Lars Duisberg Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Revisor

ID: c225447a-756f-40e5-a505-674b48c346c3

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:15:29

Underskrevet med MitID



Hans Christian Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Christian Christensen

Revisor

ID: 805b371b-f36c-448d-b01e-22cd06ebbf23

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:33:54

Underskrevet med MitID



Jakob Brahe

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Brahe

Dirigent

ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:37:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 32b798JWSsR251702582

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.