



**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 2021 til 30. september 2022
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022	7
Balance 30. september 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 23. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 23. marts 2023

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 køb og salg af fast ejendom samt udlejning og administration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 4.291.091, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.191.157.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS for 2021/22 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 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier måles til dagsværdi på balancedagen.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændring 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 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		401.293	-287.554
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	880.290
Resultat før finansielle poster		401.293	592.736
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.690.612	83.107
Finansielle indtægter	2	206.435	130.358
Finansielle omkostninger		-262.249	-160.121
Resultat før skat		4.036.091	646.080
Skat af årets resultat		255.000	-16.000
Årets resultat		<u>4.291.091</u>	<u>630.080</u>
Overført resultat		4.291.091	630.080
		<u>4.291.091</u>	<u>630.080</u>

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.500.000	1.500.000
Materielle anlægsaktiver		1.500.000	1.500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.960.135	11.071.672
Finansielle anlægsaktiver		14.960.135	11.071.672
Anlægsaktiver i alt		16.460.135	12.571.672
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.147.831	1.996.273
Andre tilgodehavender		0	21.709
Tilgodehavender		2.147.831	2.017.982
Værdipapirer		2.299.600	3.237.783
Værdipapirer		2.299.600	3.237.783
Likvide beholdninger		1.240.510	197.443
Omsætningsaktiver i alt		5.687.941	5.453.208
Aktiver i alt		22.148.076	18.024.880

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>8.066.157</u>	<u>3.775.066</u>
Egenkapital		<u>8.191.157</u>	<u>3.900.066</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.475.000</u>	<u>1.730.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.475.000</u>	<u>1.730.000</u>
Andre kreditinstitutter		<u>7.440.690</u>	<u>7.845.147</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>7.440.690</u>	<u>7.845.147</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	300.000	200.000
Kreditinstitutter		3.904.163	3.903.952
Gæld til tilknyttede virksomheder		777.114	0
Anden gæld		<u>59.952</u>	<u>445.715</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.041.229</u>	<u>4.549.667</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.481.919</u>	<u>12.394.814</u>
Passiver i alt		<u>22.148.076</u>	<u>18.024.880</u>
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	3.775.066	3.900.066
Årets resultat	0	4.291.091	4.291.091
Egenkapital 30. september 2022	125.000	8.066.157	8.191.157

Noter

	2021/22
	kr.
1 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendomme Spanien	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.500.000</u>

Investeringsejendomme 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 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 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6%. 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

	<u>2021/22</u> kr.
Oplysning om dagsværdi (fortsat)	
Værdipapirer	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-274.277</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.299.600</u>

	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	75.998	68.009
Andre finansielle indtægter	<u>130.437</u>	<u>62.349</u>
	<u>206.435</u>	<u>130.358</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	<u>7.845.147</u>	<u>7.440.690</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<u>7.845.147</u>	<u>7.440.690</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>

4 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

5 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 2022 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. Saldoen på mellemværendet udgør pr. 30. september 2022 Dkr. 185.913.

Til sikkerhed for ejerpantebrevet, har selskabet stillet pant i investeringsejendom i Spanien, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør Dkr. 1.500.000.

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 2022 Dkr. 2.299.600.

Trækningretten på kassekreditte udgør pr. 30. september 2022 Eur. 500.000.

Jakob Brahe

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Brahe

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 21:06:37

Underskrevet med MitID



Anne Kjær Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anne Kjær Nielsen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 09:57:58

Underskrevet med MitID



Lars Duisberg Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Revisor

ID: 80046972

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 10:00:29

Underskrevet med NemID

NEM ID

Hans Christian Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Christian Christensen

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 14:36:44

Underskrevet med MitID



Jakob Brahe

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Brahe

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 20:31:08

Underskrevet med MitID

