

Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS

**Hermesvej 15
6330 Padborg**

CVR-nr. 31 05 26 88

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

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

Jakob Brahe
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	7
Balance 30. september 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS.

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 Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS 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 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 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 køb og salg af fast ejendom i Tyskland samt udlejning og administration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 630.080, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.900.066.

Selskabet ejer en investeringsejendom:

Mijas Costa, Fuengirola, Spanien

De tyske investeringsejendomme er i 2020/2021 afhændet med et tilfredsstillende resultat på t.kr. 880 mere end den bogførte dagsværdi.

Værdiansættelse af investeringsejendom

Den spanske investeringsejendom er blevet forbedret for t.kr. 93 og nedskrevet til forventet dagsværdi t.kr. 1.500.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS 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.

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 varmeregskabet 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 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, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

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

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.

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

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser 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 overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Investeringsjendommene i tilknyttede virksomheder indregnes til dagsværdier.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 2020 - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttotab		-287.554	60.177
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		880.290	565.000
Resultat før finansielle poster		592.736	625.177
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		83.107	113.301
Finansielle indtægter	2	130.358	46.521
Finansielle omkostninger	3	-160.121	-273.686
Resultat før skat		646.080	511.313
Skat af årets resultat		-16.000	-112.000
Årets resultat		630.080	399.313
Overført resultat		630.080	399.313
		630.080	399.313

Balance 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.500.000	13.725.000
Materielle anlægsaktiver		1.500.000	13.725.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.071.672	4.294.460
Finansielle anlægsaktiver		11.071.672	4.294.460
Anlægsaktiver i alt		12.571.672	18.019.460
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.996.273	455.966
Andre tilgodehavender		21.709	10.023
Tilgodehavender		2.017.982	465.989
Værdipapirer		3.237.783	3.458.166
Værdipapirer		3.237.783	3.458.166
Likvide beholdninger		197.443	119.614
Omsætningsaktiver i alt		5.453.208	4.043.769
Aktiver i alt		18.024.880	22.063.229

Balance 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>3.775.066</u>	<u>3.144.986</u>
Egenkapital		<u>3.900.066</u>	<u>3.269.986</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.730.000</u>	<u>1.714.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.730.000</u>	<u>1.714.000</u>
Andre kreditinstitutter		<u>7.845.147</u>	<u>7.995.898</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>7.845.147</u>	<u>7.995.898</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	200.000	350.000
Kreditinstitutter		3.903.952	4.687.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.666.948
Anden gæld		<u>445.715</u>	<u>378.867</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.549.667</u>	<u>9.083.345</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.394.814</u>	<u>17.079.243</u>
Passiver i alt		<u>18.024.880</u>	<u>22.063.229</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	3.144.986	3.269.986
Årets resultat	0	630.080	630.080
Egenkapital 30. september 2021	125.000	3.775.066	3.900.066

Noter

	<u>2020/21</u>	
	kr.	
1 Oplysning om dagsværdi		
 Investeringsjendomme Spanien		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>880.290</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>1.500.000</u>
Den spanske investeringsejendom er blevet forbedret for tkr. 93 og nedskrevet til forventet dagsværdi tkr. 1500.		
 Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>34.138</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>3.237.783</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	68.009	0
Andre finansielle indtægter	<u>62.349</u>	<u>46.521</u>
	<u>130.358</u>	<u>46.521</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	109.513
Andre finansielle omkostninger	<u>160.121</u>	<u>164.173</u>
	<u>160.121</u>	<u>273.686</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	7.995.898	7.845.147	200.000	6.545.147
	7.995.898	7.845.147	200.000	6.545.147

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

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 stillet pant i selskabets investeringsejendom i Spanien, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 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 2021 Dkr. 185.902.

Til sikkerhed for ejerpantebrevet har selskabet stillet pant i investeringsejendom i Spanien, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 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 2021 Dkr. 3.237.783.

Trækningretten på kassekreditten udgør pr. 30. september 2021 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.

Jakob Brahe

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-493140451385
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 20:41:05
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Duisberg Jørgensen

Som Revisor
RID: 80046972
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2022 kl.: 11:29:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Hans Christian Christensen

Som Revisor
RID: 31737478
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 23:41:44
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jakob Brahe

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-493140451385
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2022 kl.: 12:02:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 217858xZHKP247198354

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.