



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os *Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Ejendomsselskabet DE NR. 44 ApS

**Hermesvej 15
6330 Padborg**

CVR-nr. 31 07 10 46

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2023 til 30. september 2024
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. marts 2025

Jakob Brahe
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	8
Balance 30. september 2024	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet DE NR. 44 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 27. februar 2025

Direktion

Jakob Brahe

Anne Kjær Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DE NR. 44 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 44 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 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 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 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 27. februar 2025

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 hovedformål er køb og salg af fast ejendom i Tyskland, samt udlejning og administration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 913.939, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 8.275.029.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 44 ApS for 2023/24 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.

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 rentekomkostninger og kursgevinster.

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.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 foretaget årligt en individuel værdiansættelse ejendommen på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt i år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuel 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) - korrektioner til dagsværdi.
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) /100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter

Der medtaget budgetterede lejeindtægter for de udlejede arealer. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

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 af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings - og ombygningsopgaver samt leje for udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		935.058	-149.963
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>600.000</u>	<u>750.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.535.058	600.037
Finansielle indtægter		12.460	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-430.809</u>	<u>-498.323</u>
Resultat før skat		1.116.709	101.714
Skat af årets resultat		<u>-202.770</u>	<u>-149.000</u>
Årets resultat		<u>913.939</u>	<u>-47.286</u>
Overført resultat		<u>913.939</u>	<u>-47.286</u>
		<u>913.939</u>	<u>-47.286</u>

Balance 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>27.050.000</u>	<u>26.450.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>27.050.000</u>	<u>26.450.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.050.000</u>	<u>26.450.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>27.050.000</u></u>	<u><u>26.450.000</u></u>

Balance 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.150.029	7.236.090
Egenkapital		8.275.029	7.361.090
Hensættelse til udskudt skat		3.225.000	3.100.000
Hensatte forpligtelser i alt		3.225.000	3.100.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.817.414	7.099.607
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.817.414	7.099.607
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	500.000	500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.715.391	8.019.093
Gæld til kreditinstitutter		223.382	87.235
Anden gæld		293.784	282.975
Kortfristede gældsforpligtelser		8.732.557	8.889.303
Gældsforpligtelser i alt		15.549.971	15.988.910
Passiver i alt		27.050.000	26.450.000
Oplysning om dagsværdi	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	7.236.090	7.361.090
Årets resultat	0	913.939	913.939
Egenkapital 30. september 2024	125.000	8.150.029	8.275.029

Noter

	<u>2023/24</u>
	kr.
1 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsjendomme	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>600.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>27.050.000</u>

Investeringsjendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommene udlejes til private samt erhverv, dog hovedsageligt udlejning til private. Ejendommene er beliggende i centrum af Flensborg.

Lejemålene er primært udlejning til private, hvorved lejer kan opsiges lejemålene med 3 måneders varsel. Der har ikke været tomgang i regnskabsåret, bortset fra kortere flytte og vedligeholdelsesperioder.

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 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%. 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

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
2 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	235.465	236.006
Andre finansielle omkostninger	195.344	262.317
	430.809	498.323

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.599.607	7.317.414	500.000	4.000.000
	7.599.607	7.317.414	500.000	4.000.000

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brahe Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for erhvert mellemværende Donner & Reuschel AG har med sikkerhed Ejendomsselskabet DE 44 ApS og søsterselskabet, Ejendomsselskabet DE 43 ApS samt K/S Gross Strasse 29, Flensborg har Donner & Reuschel AG håndpant i ejerpantebreve i selskabernes investeringsejendomme i Tyskland i alt EUR. 2.957.000.

Til sikkerhed for ejerpantebreve har i selskabet stillet pant i 3 investeringsejendomme i Tyskland, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør Dkr. 27.050.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Anne Kjær Nielsen

Navn returneret af MitId: Jakob Brahe
Direktør
ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306
IP-adresse: 84.166.119.31:61567
Dato for underskrift: 27-03-2025 09:37:58 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jakob Brahe

Navn returneret af MitId: Anne Kjær Nielsen
Direktør
ID: e01dcd4e-2726-440f-819d-bd6073128a13
IP-adresse: 213.244.61.233:50354
Dato for underskrift: 26-03-2025 20:58:24 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Lars Duisberg Jørgensen

Navn returneret af MitId: Lars Duisberg Jørgensen
Revisor
ID: c225447a-756f-40e5-a505-674b48c346c3
IP-adresse: 95.154.53.82:44489
Dato for underskrift: 27-03-2025 09:44:13 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Hans Christian Christensen

Navn returneret af MitId: Hans Christian Christensen
Revisor
ID: 805b371b-f36c-448d-b01e-22cd06ebbf23
IP-adresse: 212.112.145.151:52231
Dato for underskrift: 27-03-2025 09:52:46 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jakob Brahe

Navn returneret af MitId: Jakob Brahe
Dirigent
ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306
IP-adresse: 84.166.119.31:42516
Dato for underskrift: 27-03-2025 10:17:02 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 7ebd17hNMtQC252445749