



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os

*Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS

**Hermesvej 15
6330 Padborg**

CVR-nr. 31 05 26 88

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2024 til 30. september 2025
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. marts 2026

Jakob Brahe
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	9
Balance 30. september 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 24. marts 2026

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 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 24. marts 2026

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS
Hermesvej 15
6330 Padborg

CVR-nr.: 31052688

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Jakob Brahe
Anne Kjær Nielsen

Revisor

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29695636
Møllegade 2B, st.
6330 Padborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS for 2024/25 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.

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommens drift- og administrationsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter 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.

Omkostninger investeringsejendomme

Omkostninger ejendom 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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

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 markedsløje
- 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendommene i tilknyttede virksomheder indregnes til dagsværdier.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		12.098	-226.340
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-202.457</u>	<u>217.784</u>
Resultat før finansielle poster		-190.359	-8.556
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.582.865	1.950.217
Finansielle indtægter	3	8.096	91.575
Finansielle omkostninger	4	<u>-788.626</u>	<u>-546.425</u>
Resultat før skat		-2.553.754	1.486.811
Skat af årets resultat		<u>-67.170</u>	<u>-8.338</u>
Årets resultat		<u>-2.620.924</u>	<u>1.478.473</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.582.865	1.950.217
Overført resultat		<u>-1.038.059</u>	<u>-471.744</u>
		<u>-2.620.924</u>	<u>1.478.473</u>

Balance 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		13.682.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>8.262.301</u>	<u>5.426.942</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>21.944.301</u>	<u>5.426.942</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>17.796.658</u>	<u>19.379.523</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>17.796.658</u>	<u>19.379.523</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>39.740.959</u>	<u>24.806.465</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>132.850</u>	<u>1.117.703</u>
Tilgodehavender		<u>132.850</u>	<u>1.117.703</u>
Likvide beholdninger		<u>25.993</u>	<u>7.355</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>158.843</u>	<u>1.125.058</u>
Aktiver i alt		<u><u>39.899.802</u></u>	<u><u>25.931.523</u></u>

Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.827.765	8.410.630
Overført resultat		2.080.471	3.118.530
Egenkapital		9.033.236	11.654.160
Hensættelse til udskudt skat		1.474.000	1.479.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.474.000	1.479.000
Gæld til kreditinstitutter		12.359.377	8.312.204
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.359.377	8.312.204
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.238.192	475.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.706.793	1.748.320
Gæld til kreditinstitutter		3.023.255	2.262.839
Deposita		64.949	0
Kortfristede gældsforpligtelser		17.033.189	4.486.159
Gældsforpligtelser i alt		29.392.566	12.798.363
Passiver i alt		39.899.802	25.931.523
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Oplysning om dagsværdi	5		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	8.410.630	3.118.530	11.654.160
Årets resultat	0	-1.582.865	-1.038.059	-2.620.924
Egenkapital 30. september 2025	125.000	6.827.765	2.080.471	9.033.236

Noter

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.761	69.962
Andre finansielle indtægter	<u>335</u>	<u>21.613</u>
	<u>8.096</u>	<u>91.575</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	263.735	17.489
Andre finansielle omkostninger	<u>524.891</u>	<u>528.936</u>
	<u>788.626</u>	<u>546.425</u>

Noter

2024/25

kr.

5 Oplysning om dagsværdi

Investeringsjendomme Spanien

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

8.262.301

Investeringsjendomme måles som udgangspunkt til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model. Selskabets ejendom i Spanien er på nuværende tidspunkt under opførelse og indregnes derfor som materielle anlægsaktiver under udførelse.

Da ejendommen ikke er færdigopført, og der endnu ikke foreligger et tilstrækkeligt grundlag for en pålidelig opgørelse af dagsværdien efter den afkastbaserede model, anses anskaffelsessummen samt afholdte opførelsesudgifter for at være det bedste udtryk for dagsværdien. Som følge af ejendommens status som værende under opførelse har der ikke været lejeindtægter eller driftsomkostninger forbundet med udlejning.

Noter

	<u>2024/25</u> kr.
Oplysning om dagsværdi (fortsat)	
Investerings ejendomme Tyskland	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-202.457</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>13.682.000</u>

Investerings ejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommene udlejes til erhverv. Ejendommene er beliggende i Flensborg.

Lejemålene kan opsiges med 3 måneders varsel. Der har ikke været 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 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,25%. 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

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.312.204	15.597.569	3.238.192	11.399.856
	<u>8.312.204</u>	<u>15.597.569</u>	<u>3.238.192</u>	<u>11.399.856</u>

7 Eventualforpligtelser

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til selskabets pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger i Tyskland for EUR 1.875.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør kr. 13.682.000.

Til sikkerhed for ejerpantebrevet, har selskabet stillet pant i investeringsejendom i Spanien, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 8.262.301.