



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os *Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Ejendomsselskabet DE NR. 43 ApS

**Hermesvej 15
6330 Padborg**

CVR-nr. 31 05 26 88

**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 | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 3 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024 | 7 |
| Balance 30. september 2024 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 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 25. marts 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 25. marts 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 formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning og administration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 1.478.473, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 11.654.160.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DE NR. 43 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.

Ændring af væsentlige fejl

I 2022/2023 er reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode indregnet med et fejlagtigt beløb. Korrektion er foretaget på egenkapitalen og sammenligningstallene i regnskabet er tilpasset korrektionen.

Ændringen har ingen indvirkning på sidste års resultat, balancesum eller egenkapital i alt.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af ejendommens drift- og administrationsomkostninger og andre driftsindtægter.

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

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 fremgår af årsberetninger, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet vurderingsprincipperne.

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.

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.

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. 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 2023 - 30. september 2024

| | Note | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttotab | | -226.340 | -210.264 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 217.784 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | -8.556 | -210.264 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.950.217 | 2.469.171 |
| Finansielle indtægter | 3 | 91.575 | 80.221 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -546.425 | -354.598 |
| Resultat før skat | | 1.486.811 | 1.984.530 |
| Skat af årets resultat | | -8.338 | 0 |
| Årets resultat | | 1.478.473 | 1.984.530 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.950.217 | 6.460.413 |
| Overført resultat | | -471.744 | -4.475.883 |
| | | 1.478.473 | 1.984.530 |

Balance 30. september 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 0 | 1.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | <u>5.426.942</u> | <u>3.725.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>5.426.942</u> | <u>5.225.000</u> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | <u>19.379.523</u> | <u>17.429.306</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>19.379.523</u> | <u>17.429.306</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>24.806.465</u> | <u>22.654.306</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | <u>1.117.703</u> | <u>1.499.798</u> |
| Tilgodehavender | | <u>1.117.703</u> | <u>1.499.798</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>7.355</u> | <u>8.588</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.125.058</u> | <u>1.508.386</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>25.931.523</u></u> | <u><u>24.162.692</u></u> |

Balance 30. september 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 8.410.630 | 6.460.413 |
| Overført resultat | | 3.118.530 | 3.590.274 |
| Egenkapital | | 11.654.160 | 10.175.687 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.479.000 | 1.475.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.479.000 | 1.475.000 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 6.654.585 | 6.979.209 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 6.654.585 | 6.979.209 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 475.000 | 475.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.748.320 | 1.346.932 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 3.920.458 | 2.114.994 |
| Anden gæld | | 0 | 1.595.870 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.143.778 | 5.532.796 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 12.798.363 | 12.512.005 |
| Passiver i alt | | 25.931.523 | 24.162.692 |
| Personaleomkostninger | 1 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 2 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|--|-------------------------|--|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023 | 125.000 | 0 | 10.050.687 | 10.175.687 |
| Nettoeffekt ved rettelse af fejl | 0 | 6.460.413 | -6.460.413 | 0 |
| Korrigeret egenkapital 1. oktober 2023 | 125.000 | 6.460.413 | 3.590.274 | 10.175.687 |
| Årets resultat | 0 | 1.950.217 | -471.744 | 1.478.473 |
| Egenkapital 30. september 2024 | 125.000 | 8.410.630 | 3.118.530 | 11.654.160 |

Noter

| | 2023/24 | 2022/23 |
|---|----------|----------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |

| | 2023/24 |
|--|------------------|
| | kr. |
| 2 Oplysning om dagsværdi | |
| Investeringsejendomme Spanien | |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>5.426.942</u> |

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er under udførelse og er beliggende i Spanien.

Da ejendommen ikke er opført på nuværende tidspunkt, har der været tomgang i regnskabsåret.

En ejendoms dagværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms anskaffelsessum og opførelsesudgifter.

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. |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 69.962 | 57.250 |
| Andre finansielle indtægter | 21.613 | 22.971 |
| | 91.575 | 80.221 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 17.489 | 13.247 |
| Andre finansielle omkostninger | 528.936 | 341.351 |
| | 546.425 | 354.598 |

| | Gæld 1. oktober 2023 | Gæld 30. september 2024 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til kreditinstitutter | 6.979.209 | 6.654.585 | 475.000 | 4.129.000 |
| | 6.979.209 | 6.654.585 | 475.000 | 4.129.000 |

6 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

7 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 2024 udgør t.kr. 5.427.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet, har Ringkjøbing Landbobank håndpant i ejerpantebrevet i selskabets investeringsejendom i Spanien på i alt EUR. 230.000.

Til sikkerhed for ejerpantebrevet, har selskabet stillet pant i investeringsejendom i Spanien, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 5.427.

Trækningretten på kassekreditten udgør pr. 30. september 2024 EUR. 625.400.

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: Anne Kjær Nielsen
Direktør
ID: e01dcd4e-2726-440f-819d-bd6073128a13
IP-adresse: 84.166.119.31:13374
Dato for underskrift: 27-03-2025 09:17:09 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jakob Brahe

Navn returneret af MitId: Jakob Brahe
Direktør
ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306
IP-adresse: 84.166.119.31:5245
Dato for underskrift: 26-03-2025 15:15:42 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: 95.154.53.82:36715
Dato for underskrift: 27-03-2025 09:20:43 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: 212.112.145.151:15944
Dato for underskrift: 27-03-2025 09:57:20 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jakob Brahe

Navn returneret af MitId: Jakob Brahe
Dirigent
ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306
IP-adresse: 84.166.119.31:50907
Dato for underskrift: 27-03-2025 10:17:49 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: 6f70e1KrTSJ252445529