

CONDOWS ApS

Mylius Erichsens Vej 38
9210 Aalborg SØ

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/05/2018

Michael Karlsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CONDOWS ApS Mylius Erichsens Vej 38 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr: 31281857
	Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 – 31-12-2017 for CONDOWS 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. 31. december samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 – 31-12-2017.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11/05/2018

Direktion

Michael Guldbæk Karlsen
Direktør

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CONDOWS APS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og gældende danske regnskabsstandarder for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes i årets løb til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender og gældsforpligtigelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutagevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtigelser indregnes i balancen, når der er sandsynlige og kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har af konkurrencemæssige årsager valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indgår i omsætningen på tidspunktet for kontraktmæssig udlejning og lejers forpligtigelse til lejebetaling, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og - gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen. Årets dagsværdiregulering er sket efter årsregnskabsloven § 38 om investeringsejendomme. Ejendommene er opskrevet til den værdi, der har lagt til grund for realkredit belåning ved årsskiftet 2017/2018.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtigelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balance.

Investeringsejendomme

Investeringsejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabs udløb.

Ejendommene er værdiansat til den værdi, der har lagt til grund for realkredit belåning ved årsskiftet 2017/2018.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtigelser

Finansielle gældsforpligtigelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Aktuelle skatteforpligtigelser

Aktuelle skatteforpligtigelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.887.968	
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.059.770	687.275
Resultat af ordinær primær drift		2.059.770	687.275
Øvrige finansielle omkostninger		-215.152	-193.030
Ordinært resultat før skat		1.844.618	494.245
Skat af årets resultat		-405.816	-108.733
Årets resultat		1.438.802	385.512
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.438.802	385.512
I alt		1.438.802	385.512

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		7.600.000	5.712.032
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.600.000	5.712.032
Anlægsaktiver i alt		7.600.000	5.712.032
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	28.323
Tilgodehavender i alt		0	28.323
Likvide beholdninger		3.965.281	1.990.013
Omsætningsaktiver i alt		3.965.281	2.018.336
Aktiver i alt		11.565.281	7.730.368

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	2	125.000	125.000
Overført resultat		3.713.778	2.274.976
Egenkapital i alt		3.838.778	2.399.976
Hensættelse til udskudt skat		768.723	362.907
Hensatte forpligtelser i alt		768.723	362.907
Gæld til realkreditinstitutter		5.860.696	2.824.837
Gæld til banker		874.238	1.844.054
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	6.734.934	4.668.891
Gæld til realkreditinstitutter		48.000	60.000
Gæld til banker		45.000	45.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		129.846	193.594
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		222.846	298.594
Gældsforpligtelser i alt		6.957.780	4.967.485
Passiver i alt		11.565.281	7.730.368

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.712.032
Tilgang	0
Afgang	
Kostpris ultimo	5.712.032
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	1.887.968
Årets nedskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.600.000

2. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen	kr.
Aktiekapital primo	125.000
Aktie-/anpartskapital ultimo	125.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.908.696	48.000	5.668.696
Kreditinstitutter	919.238	45.000	694.238
	6.827.934	93.000	6.362.934

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Virksomhedens formål er investering og drift af udlejningsejendomme inden for bolig området.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er afgivet pant i fast ejendom for belåning i realkreditinstitutter.