

CONDOWS ApS

Mylius Erichsens Vej 38
9210 Aalborg SØ

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/05/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Danske Bank

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 – 31-12-2016 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 01-01-2016 – 31-12-2016.

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 13/05/2017

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 2016 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 årsregnskabslovens § 38.

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 og –gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		687.275	345.720
Resultat af ordinær primær drift		687.275	-1.284.521
Øvrige finansielle omkostninger		-193.030	-917.223
Ordinært resultat før skat		494.245	-2.201.744
Skat af årets resultat		-108.733	474.812
Årets resultat		385.512	-1.726.932
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		385.512	0
I alt		385.512	0

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		5.712.032	7.612.032
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.712.032	7.612.032
Anlægsaktiver i alt		5.712.032	7.612.032
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.323	16.824
Tilgodehavender i alt		28.323	16.824
Likvide beholdninger		1.990.013	884.760
Omsætningsaktiver i alt		2.018.336	901.584
Aktiver i alt		7.730.368	8.513.616

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	2	125.000	125.000
Overført resultat		2.274.976	1.889.465
Egenkapital i alt		2.399.976	2.014.465
Hensættelse til udskudt skat		362.907	344.589
Hensatte forpligtelser i alt		362.907	344.589
Gæld til realkreditinstitutter		2.824.837	4.019.783
Gæld til banker		1.844.054	1.889.871
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.668.891	5.909.654
Gæld til realkreditinstitutter		60.000	90.000
Gæld til banker		45.000	45.000
Skyldig selskabsskat			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		193.594	109.908
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		298.594	244.908
Gældsforpligtelser i alt		4.967.485	6.154.562
Passiver i alt		7.730.368	8.513.616

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.612.032
Tilgang	0
Afgang	- 1.900.000
Kostpris ultimo	5.712.032
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Årets nedskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.712.032

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 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.884.837	60.000	2.584.837
Kreditinstitutter	1.889.054	45.000	1.664.054
	4.773.891	105.000	4.248.891

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Virksomhedens formål er investering og drift af udlejningsejendomme inden for såvel bolig som erhvervsudlejning

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 og bankbelåning.