

# CONDOWS ApS

Mylius Erichsens Vej 38 A  
9210 Aalborg SØ

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/05/2016**

---

**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 A  
9210 Aalborg SØ

                                  CVR-nr:           31281857  
                                  Regnskabsår:   01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**       Danske Bank

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 – 31-12-2015 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 01-01-2015 – 31-12-2015.

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 08/05/2016

## 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 2014 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 måles til kursværdi på statustidspunktet. Kursregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

**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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>345.720</b>	<b>396.298</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-1.284.521</b>	<b>378.215</b>
Andre finansielle indtægter .....			0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-917.223	-304.887
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-2.201.744</b>	<b>73.328</b>
Skat af årets resultat .....		474.812	-17.965
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-1.726.932</b>	<b>55.363</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		0	55.363
<b>I alt</b> .....		<b>0</b>	<b>55.363</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		7.612.032	11.562.032
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>7.612.032</b>	<b>11.562.032</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.612.032</b>	<b>11.562.032</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		16.824	16.824
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>16.824</b>	<b>16.824</b>
Likvide beholdninger .....		884.760	257.984
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>901.584</b>	<b>274.808</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.513.616</b>	<b>11.836.840</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	125.000	125.000
Overført resultat .....		1.889.465	3.616.399
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.014.465</b>	<b>3.741.399</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		344.589	843.702
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>344.589</b>	<b>843.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.019.783	5.229.510
Gæld til banker .....		1.889.871	1.808.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.909.654</b>	<b>7.038.060</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		90.000	60.000
Gæld til banker .....		45.000	30.000
Skyldig selskabsskat .....		0	-8.213
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		109.908	131.892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>244.908</b>	<b>213.679</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.154.562</b>	<b>7.251.739</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.513.616</b>	<b>11.836.840</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	9.728.755
Tilgang	0
Afgang	- 2.116.723
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.612.032</b>
Opskrivninger primo	1.833.277
Årets opskrivning	0
Årets nedskrivning	- 1.833.277
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.612.032</b>

## 2. Registreret kapital mv.

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

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	4.019.783	90.000	3.659.783
Kreditinstitutter	1.889.871	45.000	1.709.871
	<b>5.909.654</b>	<b>135.000</b>	<b>5.369.654</b>

#### **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.