



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CONEXIA EJENDOMME APS**  
**KJELLERUPSGADE 20D, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. marts 2018

---

Jesper Thomsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Conexia Ejendomme ApS Kjellerupsgade 20D 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 42 77 44 Stiftet: 7. november 2014 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Thomsen Henrik Beltoft Ørbæk
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Conexia Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. februar 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Thomsen

\_\_\_\_\_  
Henrik Beltoft Ørbæk

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Conexia Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Conexia Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 26734

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en kontorejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>280.863</b>	<b>167.668</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		850.000	391.849
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.130.863</b>	<b>559.517</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	1
Andre finansielle omkostninger.....		-151.015	-154.190
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>979.848</b>	<b>405.328</b>
Skat af årets resultat.....	1	-215.651	-89.172
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>764.197</b>	<b>316.156</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		764.197	316.156
<b>I ALT</b> .....		<b>764.197</b>	<b>316.156</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		5.650.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.650.000</b>	<b>4.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.650.000</b>	<b>4.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		71.246	57.826
Andre tilgodehavender.....		1.650	11.589
Periodeafgrænsningsposter.....		2.057	1.635
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>74.953</b>	<b>71.050</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>67.365</b>	<b>36.901</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>142.318</b>	<b>107.951</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.792.318</b>	<b>4.907.951</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.123.201	359.004
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.173.201</b>	<b>409.004</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		289.584	101.257
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>289.584</b>	<b>101.257</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.006.262	2.109.307
Banklån.....		1.849.428	1.116.852
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.855.690</b>	<b>3.226.159</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	200.100	194.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		89.923	103.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.695	21.973
Gæld, associerede virksomheder.....		8.020	798.752
Selskabsskat.....		27.324	0
Anden gæld.....		123.781	53.529
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>473.843</b>	<b>1.171.531</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.329.533</b>	<b>4.397.690</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.792.318</b>	<b>4.907.951</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	27.324	0	
Regulering af udskudt skat.....	188.327	89.172	
	<b>215.651</b>	<b>89.172</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2017.....	4.408.151	<b>2</b>
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>4.408.151</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	391.849	
Årets værdireguleringer.....	850.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>1.241.849</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>5.650.000</b>	

Selskabets investeringsejendomme er en kontorejendom beliggende i Aalborg og er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på 6 %. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 1. januar 2017.....	50.000	359.004	409.004	<b>3</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....		764.197	764.197	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.123.201</b>	<b>1.173.201</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Note
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.219.407	2.116.362	110.100	1.631.714	<b>4</b>
Banklån.....	1.200.852	1.939.428	90.000	1.489.428	
	<b>3.420.259</b>	<b>4.055.790</b>	<b>200.100</b>	<b>3.121.142</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditlån og banklån, er tinglyst pantebreve nom. 4.500 tkr. med pant i ejendom, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.650 tkr.

**5**

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
2 (2016: 2)

**6**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Conexia Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.