

**CONEXIA EJENDOMME ApS**

**Kjellerupsgade 20**


**9000 Aalborg**

**CVR-nummer 36427744**

**Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. juni 2021



---

Jesper Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

CONEXIA EJENDOMME ApS  
Kjellerupsgade 20  
9000 Aalborg

Hjemstedskommune: Aalborg  
CVR-nummer: 36427744  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Bestyrelse

### Direktion

Jesper Thomsen  
Henrik Beltoft Ørbæk

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Aalborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Sofiendalsvej 85  
9200 Aalborg SV

Kontaktperson:  
Marianne Larsen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for CONEXIA EJENDOMME ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 4. juni 2021

Direktionen:



Jesper Thomsen



Henrik Beltoft Ørbæk

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i CONEXIA EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CONEXIA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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 SV, 4. juni 2021

### Dansk Revision Aalborg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 17835998



Marianne Larsen

Partner, registreret revisor

mne4038

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift og udlejning af investerings-ejendom. Investeringsejendommen omfatter en kontorejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabs-året, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

|      |  | 2020           | 2019       |
|------|--|----------------|------------|
| Note | <b>Resultatopgørelse</b>                 | DKK            | 1.000 DKK  |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                |            |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>233.931</b> | <b>235</b> |
|      | Personaleomkostninger                    | -325           | 0          |
|      | Afskrivninger, anlægsaktiver             | -8.000         | -18        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>225.606</b> | <b>217</b> |
|      | Finansielle omkostninger                 | -146.634       | -48        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                 | <b>78.972</b>  | <b>169</b> |
| 1    | Skat af årets resultat                   | -2.264         | -38        |
|      | <b>Årets resultat</b>                    | <b>76.708</b>  | <b>131</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |            |
|      | Overført resultat                        | 76.708         | 131        |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>         | <b>76.708</b>  | <b>131</b> |
| 2    | Antal beskæftigede                       |                |            |

| Note                            | <b>Balance</b>                              | 2020<br>DKK      | 2019<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|---|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |   |                  |                   |
|                                 | Grunde og bygninger                         | 7.024.930        | 5.800             |
|                                 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 23.333           | 31                |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>7.048.263</b> | <b>5.831</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>7.048.263</b> | <b>5.831</b>      |
|                                 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 65.179           | 2                 |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>65.179</b>    | <b>2</b>          |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>5.744</b>     | <b>125</b>        |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>70.922</b>    | <b>127</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>7.119.185</b> | <b>5.959</b>      |



| Note | Balance                                | 2020<br>DKK      | 2019<br>1.000 DKK |
|------|--|------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>       |                  |                   |
| 4    | Virksomhedskapital                     | 50.000           | 50                |
|      | Overført resultat                      | 1.387.600        | 1.311             |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>               | <b>1.437.600</b> | <b>1.361</b>      |
|      | Hensættelser til udskudt skat          | 275.723          | 292               |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>          | <b>275.723</b>   | <b>292</b>        |
|      | Gæld til realkreditinstitutter         | 2.120.311        | 2.120             |
|      | Kreditinstitutter                      | 2.868.386        | 1.859             |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | <b>4.988.696</b> | <b>3.980</b>      |
|      | Kreditinstitutter                      | 112.000          | 112               |
|      | Selskabsskat                           | 12.106           | 37                |
|      | Anden gæld                             | 293.060          | 177               |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> | <b>417.166</b>   | <b>327</b>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        | <b>5.405.862</b> | <b>4.306</b>      |
|      | <b>Passiver i alt</b>                  | <b>7.119.185</b> | <b>5.959</b>      |
| 6    | Eventualforpligtelser                  |                  |                   |
| 7    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                  |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

---

| <b>Egenkapital</b>                | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b><br>1.000 DKK | <b>Overført<br/>resultat</b><br>1.000 DKK | <b>I alt</b><br>1.000 DKK |
|-----------------------------------|--|---|---------------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december |  |   |                           |
| Saldo primo                       | 50   | 1.311                                     | 1.361                     |
| Årets resultat                    | 0  | 77  | 77                        |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>50</b>  | <b>1.388</b>                              | <b>1.438</b>              |

|   | 2020          | 2019      |
|---|---------------|-----------|
| <b>Noter</b>  | DKK           | 1.000 DKK |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>   |               |           |
| Skat af årets resultat  | 18.106        | 41        |
| Regulering af udskudt skat  | -15.842       | -4        |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>   | <b>2.264</b>  | <b>38</b> |
| <b>2 Antal beskæftigede</b>   |               |           |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).   |               |           |
| <b>4 Virksomhedskapital</b>   |               |           |
| Virksomhedskapital, primo   | 50.000        | 50        |
| <b>Virksomhedskapital i alt</b>   | <b>50.000</b> | <b>50</b> |
| Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.   |               |           |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |               |           |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år  | 3.516.000     | 3.628     |
| <b>6 Eventualforpligtelser</b>  |               |           |
| Ingen.  |               |           |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |               |           |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut, TDKK 5.101, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 7.025. |               |           |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

|   |          |           |
|---|----------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                     | 3 - 5 år | 0-20 %    |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.