

Conradsen Ejendomme ApS

Bakkegårdsparken 124D

6630 Rødding

CVR-nr. 36 91 77 41

Årsrapport for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. oktober 2018

Henrik Conradsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Noter til årsrapporten	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Conradsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 17. september 2018

Direktion

Henrik Conradsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Conradsen Ejendomme ApS
Bakkegårdsparken 124D
6630 Rødding

Telefon: 20841130

E-mail: henrik@conradsen-dk

CVR-nr.: 36 91 77 41

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 4. juni 2015

Hjemsted: Vejen

Direktion

Henrik Conradsen, direktør

Aktionærer

Conradsen Holding ApS
CVR-nr. 36912367
Bakkegårdsparken 124D
6630 Rødding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for udlejning af boliger samt, salg og installation af udstyr til biler og lastbiler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 68.920, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 195.170.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		103.655	11.098
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-14.278</u>	<u>-12.641</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		89.377	-1.543
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>28.144</u>	<u>17.294</u>
Resultat før finansielle poster		117.521	15.751
Finansielle indtægter		320	0
Finansielle omkostninger		<u>-26.955</u>	<u>-9.120</u>
Resultat før skat		90.886	6.631
Skat af årets resultat	2	<u>-21.966</u>	<u>-1.459</u>
Årets resultat		<u>68.920</u>	<u>5.172</u>
Foreslået udbytte		99.000	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		45.438	0
Overført resultat		<u>-75.518</u>	<u>5.172</u>
		<u>68.920</u>	<u>5.172</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	724.000	656.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>29.216</u>	<u>13.094</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>753.216</u>	<u>669.094</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>753.216</u>	<u>669.094</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>87.000</u>	<u>78.550</u>
Varebeholdninger		<u>87.000</u>	<u>78.550</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.456	88.031
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.045	5.000
Andre tilgodehavender		8.255	5.450
Periodeafgrænsningsposter		<u>82.444</u>	<u>60.550</u>
Tilgodehavender		<u>167.200</u>	<u>159.031</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>254.200</u>	<u>237.581</u>
Aktiver i alt		<u>1.007.416</u>	<u>906.675</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		45.438	0
Overført resultat		732	76.250
Foreslået udbytte for regnskabsåret		99.000	0
Egenkapital	4	<u>195.170</u>	<u>126.250</u>
Hensættelse til udskudt skat		8.223	1.459
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.223</u>	<u>1.459</u>
Gæld til realkreditinstitutter		427.801	449.025
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>427.801</u>	<u>449.025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	21.224	20.908
Banker	5	109.114	73.276
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.933	5.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		194.632	202.384
Skyldigt sambeskatningsbidrag		7.202	17.973
Anden gæld		5.617	0
Deposita		16.500	10.400
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>376.222</u>	<u>329.941</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>804.023</u>	<u>778.966</u>
Passiver i alt		<u>1.007.416</u>	<u>906.675</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>14.278</u>	<u>12.641</u>
	<u>14.278</u>	<u>12.641</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	15.202	0
Årets udskudte skat	<u>6.764</u>	<u>1.459</u>
	<u>21.966</u>	<u>1.459</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringseje	Andre anlæg,
	ndomme	driftsmateriel
	<u> </u>	og inventar
Kostpris 1. juli 2017	638.706	34.313
Tilgang i årets løb	<u>39.856</u>	<u>30.400</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>678.562</u>	<u>64.713</u>
Opskrivninger 1. juli 2017	17.294	0
Årets opskrivninger	<u>28.144</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2018	<u>45.438</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	0	21.219
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>14.278</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	<u>0</u>	<u>35.497</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>724.000</u>	<u>29.216</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investeringsak- tiver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	50.000	0	76.250	0	126.250
Årets resultat	0	45.438	-75.518	99.000	68.920
Egenkapital 30. juni 2018	50.000	45.438	732	99.000	195.170

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	50.000	71.078	121.078
Årets resultat	0	5.172	5.172
Egenkapital 30. juni 2017	50.000	76.250	126.250

Virksomhedskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	339.656	362.190
Mellem 1 og 5 år	88.145	86.835
Langfristet del	427.801	449.025
Inden for et år	21.224	20.908
	449.025	469.933

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Conradsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

6 Eventualposter mv. (Fortsat)

Der er indgået leasingkontrakter med udløb den 31. marts 2022. Leasingydelse i den resterende leasingperiode udgør t.kr. 486.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 449, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 724.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conradsen Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter. Alle former for rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder ved klassifikationen af ejendomme som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværenede år ikke har været muligt at finde dagsværdien med hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede tal for året, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiviteter, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 8,0%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte begivenheder, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. - omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpe-materialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til banker, leverandører, selskabsdeltagere og ledelse, sambeskatningsbidrag deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.