

## **Conradsen Ejendomme ApS**

Galgetoften 4

6630 Rødding

CVR-nr. 36 91 77 41

### **Årsrapport for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. september 2019

---

Henrik Conradsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 5. september 2019

### **Direktion**

Henrik Conradsen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Conradsen Ejendomme ApS  
Galgetoft 4  
6630 Rødding

Telefon: 20841130

E-mail: henrik@conradsen-dk

CVR-nr.: 36 91 77 41

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 4. juni 2015

Hjemsted: Vejen

### Direktion

Henrik Conradsen, direktør

### Aktionærer

Conradsen Holding ApS  
CVR-nr. 36912367  
Galgetoft 4  
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 2018/19 udviser et overskud på kr. 70.344, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 166.513.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>147.310</b>	<b>103.655</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-14.616</u>	<u>-14.278</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>132.694</b>	<b>89.377</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-10.000</u>	<u>28.144</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>122.694</b>	<b>117.521</b>
Finansielle indtægter		0	320
Finansielle omkostninger		<u>-30.016</u>	<u>-26.955</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>92.678</b>	<b>90.886</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-22.334</u>	<u>-21.966</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>70.344</u></b>	<b><u>68.920</u></b>
Foreslået udbytte		80.000	99.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-10.000	45.438
Overført resultat		<u>344</u>	<u>-75.518</u>
		<b><u>70.344</u></b>	<b><u>68.920</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	714.000	724.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	34.600	29.216
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>748.600</u></b>	<b><u>753.216</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>748.600</u></b>	<b><u>753.216</u></b>
Færdigvarer og handelsvarer		72.000	87.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>72.000</u></b>	<b><u>87.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	66.456
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.045
Andre tilgodehavender		15.136	8.255
Periodeafgrænsningsposter		73.100	82.444
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>88.236</u></b>	<b><u>167.200</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>160.236</u></b>	<b><u>254.200</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>908.836</u></u></b>	<b><u><u>1.007.416</u></u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		35.438	45.438
Overført resultat		1.075	732
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	99.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>166.513</u></b>	<b><u>195.170</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		4.465	8.223
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.465</u></b>	<b><u>8.223</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		406.257	427.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>406.257</u></b>	<b><u>427.801</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	21.544	21.224
Banker	4	85.564	109.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.070	21.933
Gæld til tilknyttede virksomheder		88.022	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.000	194.632
Skyldigt sambeskatningsbidrag		22.092	7.202
Anden gæld		52.609	5.617
Periodeafgrænsningsposter		6.500	0
Deposita		40.200	16.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>331.601</u></b>	<b><u>376.222</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>737.858</u></b>	<b><u>804.023</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>908.836</u></b>	<b><u>1.007.416</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	45.438	731	99.000	195.169
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-99.000	-99.000
Årets resultat	0	-10.000	344	80.000	70.344
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>35.438</b>	<b>1.075</b>	<b>80.000</b>	<b>166.513</b>

## Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>14.616</u>	<u>14.278</u>
	<b><u>14.616</u></b>	<b><u>14.278</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	26.092	15.202
Årets udskudte skat	<u>-3.758</u>	<u>6.764</u>
	<b><u>22.334</u></b>	<b><u>21.966</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Investe- ringsejendom- me</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2018	638.706	64.713
Tilgang i årets løb	<u>39.856</u>	<u>20.000</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>678.562</u>	<u>84.713</u>
Opskrivninger 1. juli 2018	45.438	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-10.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2019	<u>35.438</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	0	35.497
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>14.616</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>0</u>	<u>50.113</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>714.000</u></b>	<b><u>34.600</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	293.564	339.656
Mellem 1 og 5 år	<u>112.693</u>	<u>88.145</u>
Langfristet del	406.257	427.801
Inden for et år	<u>21.544</u>	<u>21.224</u>
	<b><u>427.801</u></b>	<b><u>449.025</u></b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Conradsen Holding ApS (Administrationselskab) 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.

Der er indgået leasingkontrakter med udløb den 31. marts 2024. Leasingydelser i den resterende leasingperiode udgør t.kr. 484.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 428, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 714.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conradsen Ejendomme ApS for 2018/19 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 2018/19 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 ved 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 13.800 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, tilknyttede virksomheder, sambeskatningsbidrag, anden gæld, periodeafgrænsningsposter samt deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.