

## **Conradsen Ejendomme ApS**

Nordre Industrivej 1

6630 Rødding

CVR-nr. 36 91 77 41

### **Årsrapport for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023**

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
19. oktober 2023

---

Henrik Conradsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 19. oktober 2023

### **Direktion**

Henrik Conradsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Conradsen Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Conradsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 19. oktober 2023

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr. 17 87 10 80

Steen Søgård  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne6529

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Conradsen Ejendomme ApS  
Nordre Industrivej 1  
6630 Rødding

Telefon: 20841130

E-mail: henrik@conradsen.dk

CVR-nr.: 36 91 77 41

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 4. juni 2015

Hjemsted: Vejen

### Direktion

Henrik Conradsen, direktør

### Revisor

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

### Pengeinstitut

A/S Nordfyns Bank  
Østergade 40  
5500 Middelfart

## **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 2022/23 udviser et underskud på kr. 110.506, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 115.557.

Resultatet anses som utilfredsstillende.

Selskabets kapital er tabt. Selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens § 119.

Det er direktionens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til opfyldelse af selskabets planlagte driftsaktiviteter og investeringer. Direktionen indstiller derfor til, at generalforsamlingen træffer beslutning om, at anpartskapitalen søges reetableret gennem driften i de kommende regnskabsår.

### **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>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>114.249</b>	<b>22.669</b>
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>114.249</b>	<b>22.669</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-22.150</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>114.249</b>	<b>519</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>-183.000</u>	<u>-89.594</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-68.751</b>	<b>-89.075</b>
Finansielle indtægter		27	11.617
Finansielle omkostninger	5	<u>-72.957</u>	<u>-55.676</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-141.681</b>	<b>-133.134</b>
Skat af årets resultat		<u>31.175</u>	<u>28.650</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-110.506</u></b>	<b><u>-104.484</u></b>
Overført resultat		<u>-110.506</u>	<u>-104.484</u>
		<b><u>-110.506</u></b>	<b><u>-104.484</u></b>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	1.566.000	1.749.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.566.000</b>	<b>1.749.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.566.000</b>	<b>1.749.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.050	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.610
Andre tilgodehavender		12.014	4.083
Udskudt skatteaktiv		36.895	6.344
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	7	8.766	8.115
Periodeafgrænsningsposter		7.921	3.533
<b>Tilgodehavender</b>		<b>79.646</b>	<b>34.685</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>79.676</b>	<b>34.715</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.645.676</b>	<b>1.783.715</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-165.557	-55.051
<b>Egenkapital</b>		<b>-115.557</b>	<b>-5.051</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.005.278	1.034.877
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>1.005.278</b>	<b>1.034.877</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	38.291	37.858
Banker		95.851	98.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.524	19.582
Gæld til tilknyttede virksomheder		539.089	547.263
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	8.286
Anden gæld		0	2.190
Deposita		40.200	40.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>755.955</b>	<b>753.889</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.761.233</b>	<b>1.788.766</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.645.676</b>	<b>1.783.715</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysning om dagsværdi	3		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	-55.051	-5.051
Årets resultat	0	-110.506	-110.506
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-165.557</u></b>	<b><u>-115.557</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conradsen Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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 regskabspost 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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af beboelseslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægterne vedrører. Indtægter vedrørende varme- og vandregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Noter

### 1 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 ejendomsomkostninger, omkostninger til administration mv.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. Omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **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.

#### **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.

#### **Balancen**

##### **Tilgodehavender**

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

##### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

#### 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 2 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har ansat en ulønnet direktør.

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Indtægter af investeringsejendome</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-183.000</u>	<u>-89.594</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.566.000</u>	<u>1.749.000</u>
<b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-183.000</u>	<u>-89.594</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u>-183.000</u>	<u>-89.594</u>
	<u><u>-183.000</u></u>	<u><u>-89.594</u></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.089	32.020
Andre finansielle omkostninger	<u>37.868</u>	<u>23.656</u>
	<u><u>72.957</u></u>	<u><u>55.676</u></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	1.733.706
Kostpris 30. juni 2023	1.733.706
Værdireguleringer 1. juli 2022	15.294
Årets værdireguleringer	-183.000
Værdireguleringer 30. juni 2023	-167.706
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>1.566.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme kategoriseres som beboelsesejendomme.

Investeringsejendommene er beliggende i et boligkvarter i Rødning.

Der er anvendt den afkastbaserede model til værdiansættelse af investeringsejendomme.

Afkastkrav for beboelsesejendomme udgør 8,5%.

Der henvises i øvrigt til afsnittet materielle anlægsaktiver under anvendt regnskabspraksis.

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>7 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag</b>		
Af det samlede tilgodehavende sambeskatningsbidrag modtages følgende beløb mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	651	8.115

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.072.735	1.043.569	38.291	844.160
	<b>1.072.735</b>	<b>1.043.569</b>	<b>38.291</b>	<b>844.160</b>



## Noter

### 9 Regnskabsmæssige og økonomiske forhold i årsrapporten

Selskabets kapital er tabt. Selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens § 119.

Det er direktionens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til opfyldelse af selskabets planlagte driftsaktiviteter og investeringer. Direktionen indstiller derfor til, at generalforsamlingen træffer beslutning om, at anpartskapitalen søges reetableret gennem driften i de kommende regnskabsår.

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders bankgæld, max. t.kr. 12.141, ansvarlig lånekapital, max. t.kr. 2.610, og gæld til andre kreditinstitutter, max. t.kr. 1.836.

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.

Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Conradsen Holding ApS.

Evt. senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at hæftelsen udgør et større beløb.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.044, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 1.566.