

Conradsen Ejendomme ApS

Nordre Industrivej 1

6630 Rødding

CVR-nr. 36 91 77 41

Årsrapport for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
1. november 2024

Henrik Conradsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 1. november 2024

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 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 1. november 2024

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

Steen Søgård
Registreret revisor
mne6529

Selskabsoplysninger

Selskabet

Conradsen Ejendomme ApS
Nordre Industrivej 1
6630 Rødding

Telefon: 20841130

CVR-nr.: 36 91 77 41

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

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 2023/24 udviser et underskud på kr. 8.846, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 442.597.

Resultatet anses som utilfredsstillende.

Selskabet har i 2023/24 modtaget et koncerntilskud på kr. 567.000 fra Conradsen Holding ApS for at sikre den fremtidige drift i selskabet.

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>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		111.071	114.249
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		111.071	114.249
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>-33.000</u>	<u>-183.000</u>
Resultat før finansielle poster		78.071	-68.751
Finansielle indtægter		0	27
Finansielle omkostninger	5	<u>-89.249</u>	<u>-72.957</u>
Resultat før skat		-11.178	-141.681
Skat af årets resultat		<u>2.332</u>	<u>31.175</u>
Årets resultat		<u>-8.846</u>	<u>-110.506</u>
Overført resultat		<u>-8.846</u>	<u>-110.506</u>
		<u>-8.846</u>	<u>-110.506</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		1.533.000	1.566.000
Materielle anlægsaktiver	6	<u>1.533.000</u>	<u>1.566.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.533.000</u>	<u>1.566.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.399	14.050
Andre tilgodehavender		4.624	12.014
Udskudt skatteaktiv		44.155	36.895
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	8.766
Periodeafgrænsningsposter		495	7.921
Tilgodehavender		<u>56.673</u>	<u>79.646</u>
Likvide beholdninger		<u>30</u>	<u>30</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>56.703</u>	<u>79.676</u>
Aktiver i alt		<u>1.589.703</u>	<u>1.645.676</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		392.597	-165.557
Egenkapital		442.597	-115.557
Gæld til realkreditinstitutter		985.849	1.005.278
Skyldigt sambeskatningsbidrag		5.307	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	991.156	1.005.278
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	38.243	38.291
Banker		49.854	95.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.478	42.524
Gæld til tilknyttede virksomheder		920	539.089
Anden gæld		255	0
Deposita		40.200	40.200
Kortfristede gældsforpligtelser		155.950	755.955
Gældsforpligtelser i alt		1.147.106	1.761.233
Passiver i alt		1.589.703	1.645.676
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om dagsværdi	3		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	-165.557	-115.557
Koncerntilskud	0	567.000	567.000
Årets resultat	0	-8.846	-8.846
Egenkapital 30. juni 2024	<u>50.000</u>	<u>392.597</u>	<u>442.597</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conradsen Ejendomme ApS for 2023/24 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 2023/24 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 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

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.

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 poster 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.

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.

Noter

1 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har ansat en ulønnet direktør.

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
3 Oplysning om dagsværdi		
Indtægter af investeringsejendome		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.566.000</u>	<u>1.749.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-33.000</u>	<u>-183.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.533.000</u>	<u>1.566.000</u>
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-33.000</u>	<u>-183.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-33.000</u>	<u>-183.000</u>
	<u><u>-33.000</u></u>	<u><u>-183.000</u></u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.014	35.089
Andre finansielle omkostninger	<u>66.235</u>	<u>37.868</u>
	<u><u>89.249</u></u>	<u><u>72.957</u></u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	1.733.706
Kostpris 30. juni 2024	1.733.706
Værdireguleringer 1. juli 2023	-167.706
Årets værdireguleringer	-33.000
Værdireguleringer 30. juni 2024	-200.706
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	1.533.000

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 8,63%.

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.043.569	1.024.092	38.243	806.110
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	5.307	0	0
	1.043.569	1.029.399	38.243	806.110

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders bankgæld, max. t.kr. 9.739, ansvarlig lånekapital, max. t.kr. 2.739, og gæld til andre kreditinstitutter, max. t.kr. 1.680.

Noter

8 Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Conradsen Holding ApS, CVR-nr. 36 91 23 67 (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede kendte selskabsskat fremgår af årsrapporten for Conradsen Holding ApS.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.024, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 1.533.