



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

P. CONRADSEN EJENDOMS INVEST APS
KNIVHOLTVEJ 4, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2016 - 31. MAJ 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. oktober 2017

Peter Conradsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | P. Conradsen Ejendoms Invest ApS Knivholtvej 4 9900 Frederikshavn |
| | CVR-nr.: 37 04 62 05 Stiftet: 28. august 2015 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juni 2016 - 31. maj 2017 |
| Direktion | Peter Conradsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby |
| Pengeinstitut | Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn |
| Advokat | HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2016 - 31. maj 2017 for P. Conradsen Ejendoms Invest 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. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 28. september 2017

Direktion:

Peter Conradsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i P. Conradsen Ejendoms Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P. Conradsen Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Sæby, den 28. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde erhvervsejendomme og udleje disse.

Selskabet har i året færdiggjort opførelse af ejendom på Sandholm 9 i Frederikshavn. Ejendommen er taget i brug i regnskabsåret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 516.321 | -26.520 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -120.314 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 396.007 | -26.520 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 787 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -288.698 | 0 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 108.096 | -26.520 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -24.646 | 3.421 |
| ÅRETS RESULTAT | | 83.450 | -23.099 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 83.450 | -23.099 |
| I ALT | | 83.450 | -23.099 |

BALANCE 31. MAJ

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 7.100.457 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling..... | | 0 | 5.983.389 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 7.100.457 | 5.983.389 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 7.100.457 | 5.983.389 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 30.787 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 35.964 | 1.078.350 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 41.371 | 28.663 |
| Tilgodehavender..... | | 108.122 | 1.107.013 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 108.122 | 1.107.013 |
| AKTIVER..... | | 7.208.579 | 7.090.402 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 250.000 | 50.000 |
| Overført overskud..... | | 260.351 | -23.099 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 510.351 | 26.901 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 62.596 | 25.242 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 62.596 | 25.242 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 3.513.644 | 3.663.223 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 3.513.644 | 3.663.223 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 156.788 | 147.615 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 2.908.874 | 3.163.014 |
| Anden gæld..... | | 56.326 | 64.407 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 3.121.988 | 3.375.036 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 6.635.632 | 7.038.259 |
| PASSIVER..... | | 7.208.579 | 7.090.402 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

NOTER

| | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. | Note |
|---|----------------|----------------|----------|
| Andre finansielle indtægter | | | 1 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 787 | 0 | |
| | 787 | 0 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -12.708 | -28.663 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 37.354 | 25.242 | |
| | 24.646 | -3.421 | |

Materielle anlægsaktiver

3

| | Grunde og bygninger | Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling |
|--|------------------------|--|
| Kostpris 1. juni 2016..... | 0 | 5.983.389 |
| Overførsel..... | 5.983.389 | -5.983.389 |
| Tilgang..... | 1.237.381 | 0 |
| Kostpris 31. maj 2017..... | 7.220.770 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. juni 2016..... | 0 | |
| Årets afskrivninger..... | 120.314 | |
| Af- og nedskrivninger 31. maj 2017..... | 120.314 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2017..... | 7.100.456 | 0 |

Der er indregnet finansieringsomkostninger med ialt 77 tkr.

Egenkapital

4

| | Anpartskapital | Overkurs ved emission | Overført overskud | I alt |
|--|----------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juni 2016..... | 50.000 | 0 | -23.099 | 26.901 |
| Kapitalforhøjelse..... | 200.000 | 200.000 | | 400.000 |
| Overførsel til/fra andre poster..... | | -200.000 | 200.000 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 83.450 | 83.450 |
| Egenkapital 31. maj 2017..... | 250.000 | 0 | 260.351 | 510.351 |

NOTER

| | | | | | Note |
|--|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/6 2016 | 31/5 2017 | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 3.810.838 | 3.670.432 | 156.788 | 2.930.666 | |
| | 3.810.838 | 3.670.432 | 156.788 | 2.930.666 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P. Conradsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 3.670 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2017 udgør 7.131 tkr. | | | | | |
| Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 2.600 tkr., med pant i ovennævnte grunde og bygninger. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 8 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1) | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P. Conradsen Ejendoms Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var selskabets første regnskabsår på 10 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

Materielle anlægsaktiver under opførsel og forudbetalinger måles til kostpris.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 25 år | 50 % |

Fortjeneste eller tab ved salg 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

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.