



**Revisionscentret  
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

## Conclavia ApS.

Gerlachsgade 4, 4.  
6400 Sønderborg

CVR-nr. 40 32 65 37

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023  
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2024

---

Lars Plehn  
dirigent

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

Møllegade 2B st  
6330 Padborg  
**T** 7467 1515  
**E** padborg@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Conclavia 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 19. april 2024

### Direktion

Charles Kenneth Uhd Jensen  
Ginnerskov

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Conclavia ApS.*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Conclavia ApS. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Aabenraa, den 19. april 2024

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Olaf Krag  
Registreret revisor  
mne689

Michael Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne49137

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investering i fast ejendom og udlejningsvirksomhed, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 2.949.128, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.454.332.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conclavia ApS. for 2023 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration samt ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

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

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder, omfatter udskudt omsætning af modtagne forudbetalinger ved salg af ydelser, der først kan leveres og indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>5.761.576</b>	<b>1.317.462</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.007.487</u>	<u>-896.223</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.754.089</b>	<b>421.239</b>
Finansielle indtægter		37.135	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.059.160</u>	<u>-392.075</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.732.064</b>	<b>29.164</b>
Skat af årets resultat		<u>-782.936</u>	<u>-202.925</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.949.128</u></b>	<b><u>-173.761</u></b>
Overført resultat		<u>2.949.128</u>	<u>-173.761</u>
		<b><u>2.949.128</u></b>	<b><u>-173.761</u></b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>16.796.924</u>	<u>25.778.301</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.796.924</b></u>	<u><b>25.778.301</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.796.924</b></u>	<u><b>25.778.301</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		116.328	42.723
Andre tilgodehavender		232.174	89.915
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.130</u>	<u>43.017</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>354.632</b></u>	<u><b>175.655</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.540.527</b></u>	<u><b>156.402</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.895.159</b></u>	<u><b>332.057</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>18.692.083</b></u></u>	<u><u><b>26.110.358</b></u></u>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>3.404.332</u>	<u>455.204</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.454.332</u></b>	<b><u>505.204</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		311.016	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.513	279.840
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.938.180	24.966.766
Selskabsskat		782.936	202.925
Anden gæld		<u>135.106</u>	<u>155.623</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.237.751</u></b>	<b><u>25.605.154</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.237.751</u></b>	<b><u>25.605.154</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>18.692.083</u></b>	<b><u>26.110.358</u></b>

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	455.204	505.204
Årets resultat	0	2.949.128	2.949.128
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>3.404.332</b>	<b>3.454.332</b>

## Noter

### 1 Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 4 ejendomme hvilket har givet en samlet avance på t.kr. 4.036, der er indtægtsført under "Andre driftsindtægter".

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.059.129	390.904
Andre finansielle omkostninger	<u>31</u>	<u>1.171</u>
	<b><u>1.059.160</u></b>	<b><u>392.075</u></b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	27.956.935
Tilgang i årets løb	253.243
Afgang i årets løb	<u>-9.307.559</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>18.902.619</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	2.178.635
Årets afskrivninger	803.998
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	203.488
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-1.080.426</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>2.105.695</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>16.796.924</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Next Trading ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.



**Charles Kenneth Uhd Jensen Ginnerkov**  
Direktør

IP-adresse: 46.32.51.5:32938

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 10:47:42

Underskrevet med esignatur EasySign



## Michael Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Hansen

Revisor

ID: e5aec7e-c8c6-4515-8e70-cac762719ae1

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 10:56:02

Underskrevet med MitID



## Olaf Krag

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carl Olaf Krag

Revisor

ID: 04c71d25-928c-4b89-8c06-e2bdda268945

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 10:55:56

Underskrevet med MitID



## Lars Plehn

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Plehn

Dirigent

ID: a3b4eef2-279b-496f-b001-3d44896b7589

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 14:32:24

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 712e3cmQSp2518353568

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).