

Conradsen Ejendomme I ApS

Nordre Industrivej 1

6630 Rødding

CVR-nr. 40 68 12 05

Årsrapport for 2020/21

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. januar 2022

Henrik Conradsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabet

Conradsen Ejendomme I ApS
Nordre Industrivej 1
6630 Rødding

Telefon: 61402006

CVR-nr.: 40 68 12 05

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 29. juli 2019

Hjemsted: Vejen

Direktion

Henrik Conradsen, direktør

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Conradsen Ejendomme I 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 7. januar 2022

Direktion

Henrik Conradsen
direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i udlejningsejendomme anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 1.085.072, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.074.838.

Resultatet anses som utilfredsstillende.

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

Selskabskapitalen blev på den ekstraordinære generalforsamling 6. januar 2022 forhøjet nom. 1.000 kr. til kurs 30.000.

Det er direktionens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt. 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>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		515.417	392.162
Personaleomkostninger	2	<u>-541.725</u>	<u>-344.823</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-26.308	47.339
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-9.039</u>	<u>-6.333</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-35.347	41.006
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-862.573</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-897.920	41.006
Finansielle omkostninger		<u>-178.846</u>	<u>-79.078</u>
Resultat før skat		-1.076.766	-38.072
Skat af årets resultat		<u>-8.306</u>	<u>8.306</u>
Årets resultat		<u>-1.085.072</u>	<u>-29.766</u>
Overført resultat		<u>-1.085.072</u>	<u>-29.766</u>
		<u>-1.085.072</u>	<u>-29.766</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	2.469.244	1.744.435
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		55.786	33.667
Materielle anlægsaktiver		<u>2.525.030</u>	<u>1.778.102</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.525.030</u>	<u>1.778.102</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.500	27.600
Udskudt skatteaktiv		0	8.306
Periodeafgrænsningsposter		41.564	5.384
Tilgodehavender		<u>59.064</u>	<u>41.290</u>
Likvide beholdninger		<u>8.118</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>67.182</u>	<u>41.290</u>
Aktiver i alt		<u>2.592.212</u>	<u>1.819.392</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.114.838	-29.766
Egenkapital		-1.074.838	10.234
Banker		1.558.642	1.540.719
Anden gæld		2.068.808	238.039
Periodeafgrænsningsposter		0	4.300
Deposita		39.600	26.100
Kortfristede gældsforpligtelser		3.667.050	1.809.158
Gældsforpligtelser i alt		3.667.050	1.809.158
Passiver i alt		2.592.212	1.819.392

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	40.000	-29.766	10.234
Årets resultat	0	-1.085.072	-1.085.072
Egenkapital 30. juni 2021	<u>40.000</u>	<u>-1.114.838</u>	<u>-1.074.838</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conradsen Ejendomme I ApS for 2020/21 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 2020/21 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter ved udlejning af boliger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver indeholder personaleomkostninger samt andre eksterne omkostninger afholdt i forbindelse med istandsættelse af investeringsejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme 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 2021 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede tal for året, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normal-indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle diftsfremmende aktiviteter, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 8,75%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for svarlige, 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.

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

Likvider omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende lejeindtægter i de efterfølgende år.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>541.725</u>	<u>344.823</u>
	<u>541.725</u>	<u>344.823</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020	1.744.435
Tilgang i årets løb	<u>1.587.382</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>3.331.817</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020	0
Årets værdireguleringer	<u>-862.573</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021	<u>-862.573</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>2.469.244</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme kategoriseres som beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme er beliggende i beboelseskvarter i Rødning.

Der er anvendt den afkastbaserede model til værdiansættelse af investeringsejendomme.

Afkastkrav for beboelsesejendomme udgør 8,75%

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

4 Regnskabsmæssige og økonomiske forhold i årsrapporten

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

Selskabskapitalen blev på den ekstraordinære generalforsamling 6. januar 2022 forhøjet nom. 1.000 kr. til kurs 30.000.

Det er direktionens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt, og direktionen indstiller derfor til, at generalforsamlingen træffer beslutning om, at anpartskapitalen søges reetableret gennem driften i de kommende regnskabsår.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med en månedlig ydelse på t.kr. 2 med en restløbetid på 36 måneder. Minimumsforpligtelsen udgør t.kr. 129.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev kr. 1.580.000 i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
7 Oplysning om dagsværdi		
Indtægter af negativ goodwill		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-862.573</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.469.244</u>	<u>1.744.435</u>