

# Konradsen Ejendomme ApS

Ørhagevej 71, 7700 Thisted  
CVR-nr. 42 51 09 12

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.02.24

Mikael Konradsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Konradsen Ejendomme ApS  
Ørhagevej 71  
7700 Thisted  
Hjemsted: Thisted  
CVR-nr.: 42 51 09 12  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Mikael Konradsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Konradsen 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. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 22. januar 2024

**Direktionen**

Mikael Konradsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

**Dirigent**

Mikael Konradsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Konradsen Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Konradsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Thisted, den 22. januar 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Troels Nørgaard Ifversen

Reg. revisor  
MNE-nr. mne2501

Allan Galsgaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34272

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at købe og sælge fast ejendom og udlejning af disse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 405.099 mod DKK 395.571 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.065.313.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.638.027</b>	<b>1.612.529</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-988.956	-939.568
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>649.071</b>	<b>672.961</b>
1	Finansielle indtægter	32.939	70.175
2	Finansielle omkostninger	-199.843	-235.907
	<b>Resultat før skat</b>	<b>482.167</b>	<b>507.229</b>
	Skat af årets resultat	-77.068	-111.658
	<b>Årets resultat</b>	<b>405.099</b>	<b>395.571</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	2.300.000
	Overført resultat	-194.901	-1.904.429
	<b>I alt</b>	<b>405.099</b>	<b>395.571</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	16.881.132	17.327.315
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.819.602	825.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.700.734</b>	<b>18.152.315</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.700.734</b>	<b>18.152.315</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.265.309
	Andre tilgodehavender	93.950	37.543
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>93.950</b>	<b>2.302.852</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>469.418</b>	<b>97.969</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>563.368</b>	<b>2.400.821</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.264.102</b>	<b>20.553.136</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overkurs ved emission	0	4.478.094
	Overført resultat	7.425.313	1.842.120
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	2.300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.065.313</b>	<b>8.660.214</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.090.203	1.127.841
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.090.203</b>	<b>1.127.841</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	6.405.760	6.795.447
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	953.869	1.120.838
3	Selskabsskat	114.706	305.551
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.474.335</b>	<b>8.221.836</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	589.508	554.585
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	13.511
	Gæld til tilknyttede virksomheder	356.772	515.625
	Deposita	792.300	792.300
	Selskabsskat	305.551	254.705
	Anden gæld	78	19
	Periodeafgrænsningsposter	581.042	412.500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.634.251</b>	<b>2.543.245</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.108.586</b>	<b>10.765.081</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.264.102</b>	<b>20.553.136</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23					
Saldo pr. 01.10.22	40.000	4.478.094	1.842.120	2.300.000	8.660.214
Koncerntilskud	0	0	1.300.000	0	1.300.000
Betalt udbytte	0	0	0	-2.300.000	-2.300.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-4.478.094	4.478.094	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-194.901	600.000	405.099
Saldo pr. 30.09.23	40.000	0	7.425.313	600.000	8.065.313

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.939	70.175
---	--------	--------

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.769	10.383
--	--------	--------

Renteomkostninger i øvrigt	183.689	155.381
Øvrige finansielle omkostninger	4.385	70.143

Øvrige finansielle omkostninger	188.074	225.524
---------------------------------	---------	---------

I alt	199.843	235.907
-------	---------	---------

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	393.908	4.830.128	6.799.668	7.189.307
Gæld til øvrige kreditinstitutter	195.600	171.469	1.149.469	1.281.563
Selskabsskat	0	0	114.706	305.551
I alt	589.508	5.001.597	8.063.843	8.776.421

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Konradsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat for kildeskat på udbytter og renter. Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.889, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.599.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.800, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 16.599. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 1.500 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.300 henligger i selskabets besiddelse.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### TILSKUD

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud modtaget til fremstilling eller opførelse af aktiver indregnes som en periodeafgrænsningspost under gældsforpligtelser. For afskrivningsberettigede aktiver indregnes tilskuddet i takt med afskrivning af aktivet.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	20	0-50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-15	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat, idet tilskuddene regnskabsmæssigt behandles som kapitalindskud.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt sva-

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

rer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.