

Conradi Ejendomme ApS

Baldersbækvej 11

2635 Ishøj

(CVR-nr. 43 54 73 48)

Årsrapport for 2022/23

Regnskabsperiode 23. september 2022 - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Denise Conradi
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab for 23. september 2022 - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Conradi Ejendomme ApS Baldersbækvej 11 2635 Ishøj
	CVR-nr.: 43 54 73 48
	Regnskabsperiode: 23. september 2022 - 31. december 2023
Direktion	Denise Conradi

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 23. september 2022 - 31. december 2023 for Conradi Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min 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 23. september 2022 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 27. juni 2024

Direktion

Denise Conradi

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Til kapitalejerne i Conradi Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Conradi Ejendomme ApS for 23. september 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 27. juni 2024

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Lars Christian Schjødt Ankersen
statsautoriseret revisor
mne28700

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Conradi Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 15 måneder.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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.

Moderselskabet Conradi Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 23. september - 31. december

9

<u>Note</u>	2022/23 kr. <i>15 måneder</i>
Bruttofortjeneste	197.236
Af- og nedskrivninger	-53.965
Driftsresultat	143.271
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-1.947
Andre finansielle omkostninger	-413.752
Resultat før skat	-272.428
4 Skat af årets resultat	58.223
ÅRETS RESULTAT	-214.205
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-214.205
Anvendelse i alt	-214.205

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2022/23 kr.
Grunde og bygninger	5.380.285
Materielle anlægsaktiver i alt	5.380.285
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.380.285
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	256.601
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	65.550
Andre tilgodehavender	419
Periodeafgrænsningsposter	19.290
Tilgodehavender i alt	341.860
Likvide beholdninger	542.209
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	884.069
AKTIVER I ALT	6.264.354

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> <u>kr.</u>
Selskabskapital	40.000
Overført resultat	-214.205
EGENKAPITAL I ALT	<u>-174.205</u>
Udskudt skat	7.327
HENSÆTTELSER I ALT	<u>7.327</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.581.444
Anden gæld	225.000
5 Langfristet gæld i alt	<u>2.806.444</u>
Gæld til realkreditinstitutter	90.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.136
Anden gæld	3.513.876
Kortfristet gæld i alt	<u>3.624.788</u>
GÆLD I ALT	<u>6.431.232</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.264.354</u>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter	
2 Særlige oplysninger til årsregnskabet	
6 Eventualposter	
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> <u>kr.</u>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter	
Selskabets aktivitet er investeringer og ejendomsdrift samt dermed beslægtet virksomhed.	
2 Særlige oplysninger til årsregnskabet	
Selskabets egenkapital er tabt. De eksisterende kreditfaciliteter og mellemregninger med ejerselskaber forventes opretholdt, hvormed selskabets aktiviteter kan fortsætte. Egenkapitalen forventes reableret via fremtidig drift, alternativ via kapitalindsud.	
3 Personaleomkostninger	
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.	
4 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	-65.550
Årets regulering af udskudt skat	7.327
	<u>-58.223</u>
5 Langfristet gæld	
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.176.246</u>
6 Eventualposter	
Sambeskatning	
Conradi Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	
Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Conradi Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.	

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> <u>kr.</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:	
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>2.738.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>5.380.285</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Denise Conradi

Direktør

Serienummer: 6aed8bad-6675-4f4c-86dc-1eca7ce12890

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-27 11:20:50 UTC



Lars Christian Schjødt Ankersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: a944d26c-b34a-4cc6-9e7f-1808f691c1bb

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-06-27 11:54:57 UTC



Denise Conradi

Dirigent

Serienummer: 6aed8bad-6675-4f4c-86dc-1eca7ce12890

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-06-27 14:14:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: SFT54-DZ5VH-83DYL-HIB8E-FEUYE-OK5BZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**