



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Conjux Ejendomme ApS

Varnæsvej 62, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 43 70 68 45

Årsrapport

12. december 2022 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024.

Kim Lange
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 12. december 2022 - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 12. december 2022 - 31. december 2023 for Conjux Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. december 2022 - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 15. maj 2024

Direktion

Kim Lange
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Conjux Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Conjux Ejendomme ApS for regnskabsåret 12. december 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Aabenraa, den 15. maj 2024

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Lars Ehmsen Boysen

Statsaut. revisor
mne49108

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Conjux Ejendomme ApS Varnæsvej 62 6200 Aabenraa |
| | CVR-nr.: 43 70 68 45 |
| | Regnskabsår: 12. december - 31. december |
| Direktion | Kim Lange, Direktør |
| Revisor | Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa |
| Modervirksomhed | Conjux Holding ApS - CVR nr. 39400685 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -235.792 kr.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt over 50% af dens selskabskapital. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres via fremtidig overskud i selskabet, samt tilskud fra moder i 2024 på 400 t.kr.

Selskabets ejer har hidtil og vil fortsat stille den til selskabets drift fornødne likviditet til rådighed, så selskabet kan fortsætte driften. Selskabets ejer har underskrevet en hensigtserklæring, om at ville støtte selskabet økonomisk frem til datoen for afholdelse af generalforsamlingen for regnskabsåret 2024. Selskabets ejer har ligeledes underskrevet en tilbagetrædelseserklæring, hvor ejer bekræfter at denne ikke vil kræve mellemværende på 3.141 t.kr. indfriet medmindre selskabet har tilstrækkelige likviditet.

På baggrund heraf, er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Der henvises i øvrigt til note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conjux Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 50 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Conjux Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 12/12 2022 - 31/12 2023 |
|---|----------------------------|
| Bruttotab | -68.579 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -21.042 |
| Driftsresultat | -89.621 |
| 2 Andre finansielle indtægter | 76 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -190.531 |
| Resultat før skat | -280.076 |
| Skat af årets resultat | 44.284 |
| Årets resultat | -235.792 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Disponeret fra overført resultat | -235.792 |
| Disponeret i alt | -235.792 |

Balance

| Aktiver | 31/12 2023 |
|--|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u></u> |
| Anlægsaktiver | |
| 4 Grunde og bygninger | 2.780.931 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.780.931</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>2.780.931</u> |
| Omsætningsaktiver | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 12.745 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 44.284 |
| Andre tilgodehavender | <u>41.840</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>98.869</u> |
| Likvide beholdninger | <u>107.321</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>206.190</u> |
| Aktiver i alt | <u>2.987.121</u> |

Balance

| Passiver | 31/12 2023 |
|--|------------------|
| <u>Note</u> | <u></u> |
| Egenkapital | |
| Virksomhedskapital | 40.000 |
| Overført resultat | -235.792 |
| Egenkapital i alt | -195.792 |
| | |
| Gældsforpligtelser | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.141.421 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.141.421 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.490 |
| Anden gæld | 24.002 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 41.492 |
| Gældsforpligtelser i alt | 3.182.913 |
| | |
| Passiver i alt | 2.987.121 |
| | |
| 1 Kapitalberedskab og fortsat drift | |
| 5 Eventualposter | |

Noter

12/12 2022
- 31/12 2023

1. Kapitalberedskab og fortsat drift

Selskabet har tabt over 50% af dens selskabskapital. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres via fremtidig overskud i selskabet, samt tilskud fra moder i 2024 på 400 t.kr.

Selskabets ejer har hidtil og vil fortsat stille den til selskabets drift fornødne likviditet til rådighed, så selskabet kan fortsætte driften. Selskabets ejer har underskrevet en hensigtserklæring, om at ville støtte selskabet økonomisk frem til datoen for afholdelse af generalforsamlingen for regnskabsåret 2024. Selskabets ejer har ligeledes underskrevet en tilbagetrædelseserklæring, hvor ejer bekræfter at denne ikke vil kræve mellemværende på 3.141 t.kr. indfriet medmindre selskabet har tilstrækkelige likviditet.

På baggrund heraf, er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Der henvises i øvrigt til note 1.

2. Andre finansielle indtægter

| | |
|--------------------------|-----------|
| Renter, pengeinstitutter | 76 |
| | 76 |

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | |
|--|----------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 303 |
| Andre finansielle omkostninger | 190.228 |
| | 190.531 |

4. Grunde og bygninger

| | |
|--|------------------|
| Tilgang i årets løb | 2.801.973 |
| Kostpris 31. december 2023 | 2.801.973 |
| Årets afskrivninger | -21.042 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | -21.042 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 2.780.931 |

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Conjux Holding ApS, CVR-nr. 39400685, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

Kim Lange

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Lange

Direktør

ID: 7307a67b-e7e4-4aab-b692-6781be09ffe1

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 16:42:46

Underskrevet med MitID



Lars Ehmsen Boysen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Ehmsen Boysen

Revisor

ID: 902cc9ac-0b08-47d8-8a65-a10f25728cea

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 08:14:57

Underskrevet med MitID



Kim Lange

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Lange

Dirigent

ID: 7307a67b-e7e4-4aab-b692-6781be09ffe1

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 09:10:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 005956YTsmu251783877

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.