

**ALPHA REVISION v/Søren Nymann**

**Registreret revisionsvirksomhed**

Tune Center 16, 4030 Tune

CVR-nr. 38269216

Telefon 4613 7777

Mail [snyman@alpha-revision.dk](mailto:snymann@alpha-revision.dk)

---

*Condi Invest & Ejendomme ApS  
Gammel Kongevej 157, 1, th,  
1850 Frederiksberg C*

*CVR-nummer: 85488511*

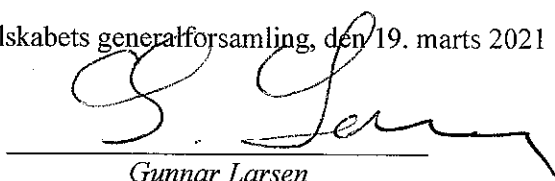
*ÅRSRAPPORT*

*1. oktober 2019 - 30. september 2020*

*(42. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. marts 2021

Dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
*Gunnar Larsen*

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Condi Invest & Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 19. marts 2021

**Direktion:**



*Gunnar Larsen*

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Condi Invest & Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Condi Invest & Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

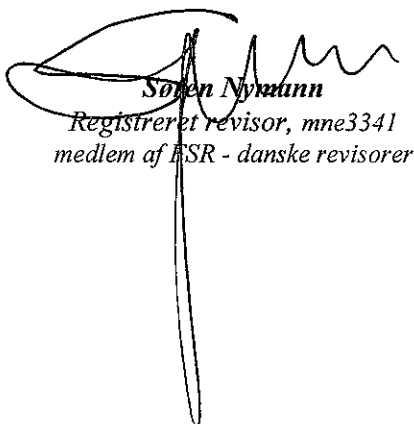
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Tune, den 19. marts 2021

**ALPHA REVISION v/Søren Nymann**

registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 38269216



*Søren Nymann*  
Registreret revisor, mne3341  
medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Condi Invest & Ejendomme ApS Gammel Kongevej 157, 1. th, 1850 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 85 48 85 11 Stiftet: 23. november 1978 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 42. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Gunnar Larsen
<b>Revisor</b>	Alpha Revision v/ Søren Nymann Tune Center 16 4030 Tune cvr-nr.: 38 26 92 16
<b>Ejerforhold</b>	Gunnar Larsen, Gammel Kongevej 157, 1. th., 1850 Frederiksberg C
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets væsentligt aktivitet har i regnskabsåret udlejning af erhvervsejendommen.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i regnskabsåret udlejning af erhvervsjendommen.

### **Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af Corona-virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af Corona-virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

### **Egne kapitalandele**

Selskabet besidder ikke og har ikke besiddet egne kapitalandele i regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Condi Invest & Ejendomme ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

##### **Administrationsomkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

siel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Pantebreve måles til kurs pari.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne likvide beholdninger samt indeståender på bankkonti.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

	2019/20	2018/19 kr. 1000
Nettoomsætning.....	578.537	571
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	-164.289	-456
Andre eksterne omkostninger.....	-69.593	-59
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>344.655</b>	<b>56</b>
2 Personaleomkostninger.....	-359.205	-105
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-95.530	-96
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-110.080</b>	<b>-145</b>
Andre finansielle indtægter.....	41.489	256
Andre finansielle omkostninger.....	-205.566	-78
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-274.157</b>	<b>33</b>
3 Skat af årets resultat.....	58.563	-26
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-215.594</b>	<b>7</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	500.000	500
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	0	133
Overført resultat.....	-715.594	-626
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-215.594</b>	<b>7</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
4 Grunde og bygninger .....	4.482.321	4.577
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.482.321</b>	<b>4.577</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.482.321</b>	<b>4.577</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	366.929	0
Selskabsskat .....	19.010	0
Andre tilgodehavender .....	29.546	0
Periodeafgrænsningsposter .....	28.101	31
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>443.586</b>	<b>31</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	5.844.686	6.028
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>5.844.686</b>	<b>6.028</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>265.031</b>	<b>1.245</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>6.553.303</b>	<b>7.304</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>11.035.624</b>	<b>11.881</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Overført resultat.....	7.562.489	8.277
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	500.000	500
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>8.262.489</b>	<b>8.977</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	451.338	510
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>451.338</b>	<b>510</b>
Prioritetsgæld.....	2.040.518	1.967
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.825.518</b>	<b>1.746</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	215.000	221
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	92.426	150
<b>7 Selskabsskat.....</b>	<b>0</b>	<b>67</b>
Anden gæld.....	184.654	186
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.199	24
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>496.279</b>	<b>648</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.321.797</b>	<b>2.394</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>11.035.624</b>	<b>11.881</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2019/20	2018/19 kr. 1000
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets væsentligt aktivitet har i regnskabsåret udlejning af erhvervsejendommen.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	354.170	100
Andre omkostninger til social sikring .....	5.035	5
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>359.205</b>	<b>105</b>
Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget 0,7 personer.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	-58.563	26
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-58.563</b>	<b>26</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		5.835.364
Kostpris 30. september 2020		5.835.364
Af-/nedskrivninger, primo .....		-1.257.513
Årets af-/nedskrivninger .....		-95.530
Af-/nedskrivninger 30. september 2020		-1.353.043
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.482.321</b>

De senest offentliggjorte vurderinger af selskabets ejendomme udgør i alt kr. 2.700.000.

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	200.000	0	0	200.000
Overført resultat .....	8.278.083	0	-715.594	7.562.489
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	500.000	-500.000	500.000	500.000
	<u>8.978.083</u>	<u>-500.000</u>	<u>-215.594</u>	<u>8.262.489</u>

Anpartskapitalen kr. 200.000 er opdelt i kr. 5.000 A-anparter og kr. 195.000 B-anparter, alle i anparter á kr. 500 eller multipla heraf.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	2.040.518	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	215.000	1.100.000
	<u>2.040.518</u>	<u>215.000</u>	<u>1.100.000</u>

	2020	2019 kr. 1000
<b>7 Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat primo .....	67.313	71
Reg. tidl. års skat/procenttillæg .....	-10	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-72.313	6
Betalt ordinær acontoskat .....	-14.000	-10
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<u><b>-19.010</b></u>	<u><b>67</b></u>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i selskabets ejendomme med regnskabsmæssige værdi i kr. 4.482.321:

Til sikkerhed for realkreditlån kr. opr. 2.200.000.

Til sikkerhed for ejerforeningerne kr. 40.000.