

*Condi Invest & Ejendomme ApS
Maelskifterne 80
4673 Rødvig Stevns*

CVR-nummer: 85488511

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2021 - 30. september 2022*

(44. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2023

Dirigent:

Gunnar Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødvig Stevns, den 27. april 2023

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 2021 - 30. september 2022 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 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 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 27. april 2023

ALPHA REVISION v/Søren Nymann
registreret revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 38269216

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Condi Invest & Ejendomme ApS Maelskifterne 80 4673 Rødvig Stevns
	CVR-nr.: 85 48 85 11 Stiftet: 23. november 1978 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 44. regnskabsår
Direktion	Gunnar Larsen
Revisor	Alpha Revision v/ Søren Nymann Tune Center 16 4030 Tune cvr-nr.: 38 26 92 16
Ejerforhold	Gunnar Larsen
Væsentligste aktivitet	Selskabets væsentligt aktivitet har i regnskabsåret udlejning af erhvervsejendommen.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i regnskabsåret udlejning af erhvervsejendommen.

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.

Egne kapitalandele

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Condi Invest & Ejendomme ApS for 2021/22 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

Årsregnskabet 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

finansiell 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 posterings 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 posterings 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 gælds metode 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, kapitalinteresser 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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22	2020/21 kr. 1000
Nettoomsætning	581.387	579
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	-80.650	-76
Andre eksterne omkostninger.....	-57.913	-46
BRUTTORESULTAT	442.824	457
2 Personaleomkostninger	-363.052	-462
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-95.530	-96
DRIFTSRESULTAT	-15.758	-101
Andre finansielle indtægter	140.476	428
Andre finansielle omkostninger	-588.407	-3
RESULTAT FØR SKAT	-463.689	324
3 Skat af årets resultat	-252.061	-92
ÅRETS RESULTAT	-715.750	232
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.650.000	800
Overført resultat	-2.365.750	-568
DISPONERET I ALT	-715.750	232

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
4 Grunde og bygninger.....	4.291.260	4.386
Materielle anlægsaktiver	4.291.260	4.386
ANLÆGSAKTIVER	4.291.260	4.386
Selskabsskat	18.018	24
Andre tilgodehavender	58.878	31
Periodeafgrænsningsposter.....	33.809	75
Tilgodehavender	110.705	130
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.729.953	5.624
Værdipapirer og kapitalandele	4.729.953	5.624
Likvide beholdninger	77.183	571
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	4.917.841	6.325
AKTIVER	9.209.101	10.711

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Overført resultat	4.628.858	6.994
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.650.000	800
5 EGENKAPITAL	6.478.858	7.994
Hensættelse til udskudt skat	795.709	544
HENSATTE FORPLIGTELSER	795.709	544
Prioritetsgæld	1.800.028	1.800
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.580.028	1.580
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	220.000	220
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.977	76
Anden gæld	11.575	184
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	91.954	113
Kortfristede gældsforpligtelser	354.506	593
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.934.534	2.173
PASSIVER	9.209.101	10.711
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2021/22	2020/21 kr. 1000
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets væsentligt aktivitet har i regnskabsåret udlejning af erhvervsejendommen.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	359.243	459
Andre omkostninger til social sikring	3.809	3
Personaleomkostninger i alt	363.052	462
Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget 0,7 personer.		
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	252.061	92
Skat af årets resultat i alt	252.061	92
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		5.835.364
Kostpris 30. september 2022		5.835.364
Af-/nedskrivninger, primo		-1.448.574
Årets af-/nedskrivninger		-95.530
Af-/nedskrivninger 30. september 2022		-1.544.104
Materielle anlægsaktiver i alt		4.291.260

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

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	200.000
Overført resultat	6.994.608	0	-2.365.750	4.628.858
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	800.000	-800.000	1.650.000	1.650.000
	<u>7.994.608</u>	<u>-800.000</u>	<u>-715.750</u>	<u>6.478.858</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 primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.800.028	1.800.028	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	0	220.000	500.000
	<u>1.800.028</u>	<u>1.800.028</u>	<u>220.000</u>	<u>500.000</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i selskabets ejendomme med regnskabsmæssige værdi i kr. 4.386.790:

Til sikkerhed for realkredit lån kr. opr. 2.200.000.

Til sikkerhed for ejerforeningerne kr. 40.000.