



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

Condi Invest & Ejendomme ApS

**Maelskifterne 80
4673 Rødvig Stevns**

CVR nr. 85 48 85 11

Årsrapport for 1. oktober 2023 til 30. september 2024

46. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 5. februar 2025

Dirigent

Navn: Gunnar Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. oktober 2023 til 30. september 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2023/2024	10
Balance pr. 30. september 2024	11
Egenkapitalopgørelse for 2023/2024	13
Noter	14-15

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Condi Invest & Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023/2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødvig Stevns, den 27. januar 2025

Direktion:

Gunnar Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Condi Invest & Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Condi Invest & Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 27. januar 2025

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Condi Invest & Ejendomme ApS
Maelskifterne 80
4673 Rødvig Stevns

CVR nr.: 85 48 85 11
Stiftet: 23. november 1978
Hjemsted: Stevns
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion:

Gunnar Larsen

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet omfatter udlejning af fast ejendom, investering i værdipapirer og i øvrigt enhver virksomhed, der efter direktionens skøn, er tilknyttet hertil.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling af regnskabsposter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 39, og et overskud på tkr. 29 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Condi Invest & Ejendomme ApS for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11 og IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendommens driftsudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse for 2023/2024

	Note		2022/2023 tkr.
Bruttofortjeneste		425.993	305
Personaleomkostninger	1	-523.031	-363
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-95.530</u>	<u>-95</u>
Driftsresultat		-192.568	-153
Andre finansielle indtægter		256.374	274
Andre finansielle omkostninger		<u>-25.040</u>	<u>-20</u>
Resultat før skat		38.766	101
Skat af årets resultat	3	<u>-10.175</u>	<u>617</u>
Årets resultat		<u>28.591</u>	<u>718</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		800.000	600
Overført resultat		<u>-771.409</u>	<u>118</u>
I alt disponering		<u>28.591</u>	<u>718</u>

Balance pr. 30. september 2024

Aktiver	Note	2022/2023	tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	4.100.197	4.196
Materielle anlægsaktiver i alt		4.100.197	4.196
Anlægsaktiver i alt		4.100.197	4.196
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		221.767	0
Andre tilgodehavender		0	35
Tilgodehavende selskabsskat		0	12
Periodeafgrænsningsposter		0	36
Tilgodehavender i alt		221.767	83
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.866.658	2.558
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.866.658	2.558
Likvide beholdninger		374.333	679
Omsætningsaktiver i alt		2.462.758	3.320
Aktiver i alt		6.562.955	7.516
 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	 5		

Balance pr. 30. september 2024

Passiver	Note	2022/2023 tkr.
Egenkapital		
Selskabskapital		200.000 200
Overført resultat		3.975.398 4.747
Foreslået udbytte for regnskabsåret		800.000 600
Egenkapital i alt		4.975.398 5.547
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat		188.750 178
Hensatte forpligtigelser i alt		188.750 178
Gældsforpligtigelser		
Langfristede gældsforpligtigelser		
Realkreditinstitutter	6	1.085.872 1.333
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		1.085.872 1.333
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	6	220.000 220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.100 25
Anden gæld		65.835 213
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		312.935 458
Gældsforpligtigelser i alt		1.398.807 1.791
Passiver i alt		6.562.955 7.516
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2023/2024

	Registreret kapital mv.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	Overført resultat
Egenkapital primo	200.000	600.000	4.746.807
Årets resultat	0	800.000	-771.409
	0	800.000	-771.409
Betalt udbytte	0	-600.000	0
	0	-600.000	0
Egenkapital, ultimo	200.000	800.000	3.975.398

Egenkapital, ultimo **4.975.398**

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021	Regnskabs- året 2021/2022	Regnskabs- året 2022/2023	Regnskabs- året 2023/2024
Selskabskapital, primo	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Ultimo	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

	2022/2023	
	tkr.	
1 Personalemkostninger		
Løn, gager og honorarer	519.544	359
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	3.487	4
Personalemkostninger i alt	523.031	363
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle		
2 anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	95.530	95
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle		
anlægsaktiver i alt	95.530	95
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	10.175	-617
Skat af årets resultat i alt	10.175	-617
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	5.835.363	5.835
Anskaffelsessum, ultimo	5.835.363	5.835
Af-/nedskrivninger, primo	-1.639.635	-1.544
Årets afskrivninger	-95.531	-95
Af-/nedskrivninger, ultimo	-1.735.166	-1.639
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.100.197	4.196
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør	2.700.000	2.700

Noter

5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 30. september 2024	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Værdipapirer	656.172	78.568	0	0
Gældsbrief	1.210.486	0	0	0
Langfristede 6 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	220.000	880.000	205.872	1.305.872
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	220.000	880.000	205.872	1.305.872

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.306 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør i alt 4.100 tkr.

Til sikkerhed for ejerforening kr. 40.000, er der givet pant i grund og bygninger.