

Condi Invest & Ejendomme ApS

**Maelskifterne 80
4673 Rødvig Stevns**

CVR nr. 85 48 85 11

Årsrapport for 1. oktober 2024 til 30. september 2025

47. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 6. januar 2026

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 2024 til 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse for 2024/2025	10
Balance pr. 30. september 2025	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2024/2025	13
Noter	14-15



Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Condi Invest & Ejendomme ApS for regnskabsåret 2024/2025.

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 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025.

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 30. oktober 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 2024 til 30. september 2025, 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 revisoreres 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 30. oktober 2025

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18282046

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316



Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Condi Invest & Ejendomme ApS
Maelskifterne 80
4673 Rødvig Stevns

CVR nr.: 85488511
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. 18282046



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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud før skat på tkr. 166, og et underskud på tkr. 129 efter skat.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

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 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B virksomheder med tilvalg af regler fra Regnskabsklasse C.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 anskaffelsessum 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 salgsomkostninger 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 nettosalgspris 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.

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 nominal værdi.



Resultatopgørelse for 2024/2025

	Note		2023/2024 tkr.
Bruttofortjeneste		424.782	426
Personaleomkostninger	1	-611.400	-523
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-95.531</u>	<u>-96</u>
Driftsresultat		-282.149	-193
Andre finansielle indtægter		172.763	257
Nedskrivning af finansielle aktiver		-42.042	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-14.259</u>	<u>-25</u>
Resultat før skat		-165.687	39
Skat af årets resultat	3	<u>36.447</u>	<u>-10</u>
Årets resultat		<u>-129.240</u>	<u>29</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		600.000	800
Overført resultat		<u>-729.240</u>	<u>-771</u>
I alt disponering		<u>-129.240</u>	<u>29</u>

**Balance pr. 30. september 2025**

Aktiver	Note		2023/2024 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	4.004.667	4.101
Materielle anlægsaktiver i alt		4.004.667	4.101
Anlægsaktiver i alt		4.004.667	4.101
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.489	221
Andre tilgodehavender		100	0
Tilgodehavender i alt		41.589	221
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.249.491	1.867
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.249.491	1.867
Likvide beholdninger		141.790	374
Omsætningsaktiver i alt		1.432.870	2.462
Aktiver i alt		5.437.537	6.563
Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	5		

**Balance pr. 30. september 2025**

Passiver	Note		2023/2024 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		3.246.157	3.975
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	800
Egenkapital i alt		4.046.157	4.975
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		152.303	189
Hensatte forpligtigelser i alt		152.303	189
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	6		
Realkreditinstitutter		838.492	1.086
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		838.492	1.086
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	220.000	220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.200	27
Anden gæld		149.385	66
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		400.585	313
Gældsforpligtigelser i alt		1.239.077	1.399
Passiver i alt		5.437.537	6.563
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



Egenkapitalopgørelse for 2024/2025

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital primo	200.000	800.000	3.975.398
Årets resultat	0	600.000	-729.241
	0	600.000	-729.241
Betalt udbytte	0	-800.000	0
	0	-800.000	0
Egenkapital, ultimo	200.000	600.000	3.246.157
Egenkapital, ultimo			<u>4.046.157</u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2020/2021</u>	<u>Regnskabs- året 2021/2022</u>	<u>Regnskabs- året 2022/2023</u>	<u>Regnskabs- året 2023/2024</u>	<u>Regnskabs- året 2024/2025</u>
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

		2023/2024
		<u>tkr.</u>
1 Personalemkostninger		
Løn, gager og honorarer	607.644	520
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	<u>3.756</u>	<u>3</u>
Personalemkostninger i alt	<u>611.400</u>	<u>523</u>
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>95.531</u>	<u>96</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>95.531</u>	<u>96</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>-36.447</u>	<u>10</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-36.447</u>	<u>10</u>
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	<u>5.835.363</u>	<u>5.836</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>5.835.363</u>	<u>5.836</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.735.165	-1.640

Årets afskrivninger	<u>-95.531</u>	<u>-95</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>-1.830.696</u>	<u>-1.735</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.004.667</u>	<u>4.101</u>
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør	<u>2.700.000</u>	<u>2.700</u>

Noter

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

	Indregnet værdi pr. 30. september 2025	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Værdipapirer	382.831	0	42.042	0
Gældsbev	866.660	0	0	0

6	Langfristede gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
	Realkreditinstitutter	220.000	838.492	0	1.058.492
	Langfristede gældsforpligtigelser i alt	220.000	838.492	0	1.058.492

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.058 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør i alt 4.005 tkr.

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

