



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa

Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg

Tlf. 74 67 20 21

Porten 13<sup>ST</sup> · 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

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2025.

---

Kim Lange  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 29. maj 2025

### 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 1. januar - 31. december 2024 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.

Aabenraa, den 29. maj 2025

**Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

**Lars Ehmsen Boysen**

Statsaut. revisor  
mne49108

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Conjux Ejendomme ApS Varnæsvej 62 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 43 70 68 45
	Stiftet: 12. december 2022
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Lange, Direktør
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
<b>Modervirksomhed</b>	Conjux Holding ApS - CVR nr. 39400685

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat efter skat udgør -369.917 kr. mod -235.792 kr. sidste år.

### *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 2025 på 1 mio. 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 2025. Selskabets ejer har ligeledes underskrevet en tilbagetrædelseserklæring, hvor ejer bekræfter at denne ikke vil kræve mellemværende på 2.972 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	1.749 t.kr.

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.

## 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 kildeskatter 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.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-133.768</b>	<b>-68.579</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-21.042	-21.042
<b>Driftsresultat</b>	<b>-154.810</b>	<b>-89.621</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.354	0
Andre finansielle indtægter	470	76
2 Øvrige finansielle omkostninger	-216.931	-190.531
<b>Resultat før skat</b>	<b>-369.917</b>	<b>-280.076</b>
Skat af årets resultat	0	44.284
<b>Årets resultat</b>	<b>-369.917</b>	<b>-235.792</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-369.917	-235.792
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-369.917</b>	<b>-235.792</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.759.889	2.780.931
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.759.889</u>	<u>2.780.931</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.759.889</u></b>	<b><u>2.780.931</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.287	12.743
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	44.284
Andre tilgodehavender	<u>16.167</u>	<u>41.840</u>
Tilgodehavender i alt	<u>41.454</u>	<u>98.867</u>
Likvide beholdninger	<u>29.966</u>	<u>107.321</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>71.420</u></b>	<b><u>206.188</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.831.309</u></b>	<b><u>2.987.119</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-205.709	-235.792
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-165.709</b>	<b>-195.792</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.971.518	3.141.421
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.971.518	3.141.421
Modtagne forudbetalinger	5.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	17.490
Anden gæld	20.500	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.500	41.490
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.997.018</b>	<b>3.182.911</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.831.309</b>	<b>2.987.119</b>

1 Kapitalberedskab og fortsat drift

4 Eventualposter

## Noter

### 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 2025 på 1 mio. 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 2025. Selskabets ejer har ligeledes underskrevet en tilbagetrædelseserklæring, hvor ejer bekræfter at denne ikke vil kræve mellemværende på 2.972 t.kr. indfriet medmindre selskabet har tilstrækkelige likviditet.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	303
Andre finansielle omkostninger	<u>216.931</u>	<u>190.228</u>
	<b><u>216.931</u></b>	<b><u>190.531</u></b>

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.971.518</u>	<u>0</u>	<u>2.971.518</u>
	<b><u>2.971.518</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.971.518</u></b>

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Conjux Holding ApS, CVR-nr. 39400685, som er administrationselskab 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.

### Kim Lange

Navn returneret af MitId: Kim Lange  
Direktør  
ID: 7307a67b-e7e4-4aab-b692-6781be09ffe1  
IP-adresse: 87.49.146.195:26346  
Dato for underskrift: 23-06-2025 11:32:51 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Lars Ehmsen Boysen

Navn returneret af MitId: Lars Ehmsen Boysen  
Revisor  
ID: 902cc9ac-0b08-47d8-8a65-a10f25728cea  
IP-adresse: 77.68.149.0:59902  
Dato for underskrift: 23-06-2025 12:57:46 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Kim Lange

Navn returneret af MitId: Kim Lange  
Dirigent  
ID: 7307a67b-e7e4-4aab-b692-6781be09ffe1  
IP-adresse: 87.49.146.195:64725  
Dato for underskrift: 23-06-2025 14:40:59 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: at4688qqrZM252648528