



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13ST · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Conjux Ejendomme ApS

Nørreport 6A, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 43 70 68 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2026.

Kim Lange
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 16. marts 2026

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 2025 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 revisorerets 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 16. marts 2026

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Lars Ehmsen Boysen

Statsaut. revisor
mne49108

Selskabsoplysninger

Selskabet	Conjux Ejendomme ApS Nørreport 6A 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 43 70 68 45
	Stiftet: 12. december 2022
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Lange, Direktør
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
Modervirksomhed	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 -409.571 kr. mod -369.917 kr. sidste år.

Kapitalberedskab

Der er i regnskabsåret modtaget tilskud fra moder 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 2026. Selskabets ejer har ligeledes underskrevet en tilbagetrædelseserklæring, hvor ejer bekræfter at denne ikke vil kræve mellemværende på 2.328 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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	30 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttotab	-59.477	-133.768
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-36.167</u>	<u>-21.042</u>
Driftsresultat	-95.644	-154.810
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.508	1.354
Andre finansielle indtægter	400	470
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-315.835</u>	<u>-216.931</u>
Resultat før skat	-409.571	-369.917
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-409.571</u>	<u>-369.917</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-409.571</u>	<u>-369.917</u>
Disponeret i alt	<u>-409.571</u>	<u>-369.917</u>

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>2.738.848</u>	<u>2.759.889</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.738.848</u>	<u>2.759.889</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.738.848</u>	<u>2.759.889</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.795	25.287
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>16.167</u>
Tilgodehavender i alt	<u>26.795</u>	<u>41.454</u>
Likvide beholdninger	<u>19.832</u>	<u>29.966</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>46.627</u>	<u>71.420</u>
Aktiver i alt	<u>2.785.475</u>	<u>2.831.309</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	384.721	-205.709
Egenkapital i alt	424.721	-165.709
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.328.015	2.971.518
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.328.015	2.971.518
Modtagne forudbetalinger	5.000	5.000
Anden gæld	27.739	20.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	32.739	25.500
Gældsforpligtelser i alt	2.360.754	2.997.018
Passiver i alt	2.785.475	2.831.309

- 1 Kapitalberedskab og fortsat drift
- 2 Medarbejderforhold
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

1. Kapitalberedskab og fortsat drift

Der er i regnskabsåret modtaget tilskud fra moder 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 2026. Selskabets ejer har ligeledes underskrevet en tilbagetrædelseserklæring, hvor ejer bekræfter at denne ikke vil kræve mellemværende på 2.328 t.kr. indfriet medmindre selskabet har tilstrækkelige likviditet.

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

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
--	---	---

2025

2024

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	315.835	216.931
	315.835	216.931

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.328.015	0	2.328.015	0
	2.328.015	0	2.328.015	0

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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.

Noter

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.