

**KONCEPT EJENDOMME A/S**

Møllevej 14  
7323 Give

CVR-nr. 42 35 44 14

**ÅRSRAPPORT FOR 2023/24**



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
12. december 2024

---

Tobias Ringsted Langkjær  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Koncept Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 12. december 2024

### Direktion

Tobias Ringsted Langkjær  
direktør

### Bestyrelse

Jesper Kristensen  
formand

Tobias Ringsted Langkjær

Sabine Julie Dahl

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Koncept Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Koncept Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skanderborg, den 12. december 2024

### ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren  
statsautoriseret revisor  
mne35388

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Koncept Ejendomme A/S Møllevej 14 7323 Give
	CVR-nr.: 42 35 44 14
	Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
	Hjemsted: Give
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Kristensen, formand Tobias Ringsted Langkjær Sabine Julie Dahl
<b>Direktion</b>	Tobias Ringsted Langkjær, direktør
<b>Revisor</b>	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Dronning Sophies Allé 7D 8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med ejendomme samt derved beslægtet virksomhed efter direktionens skøn

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 113.726, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 922.234.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koncept Ejendomme A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes ihenhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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 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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>664.266</b>	<b>570.295</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-66.158	-127.807
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>598.108</b>	<b>442.488</b>
Finansielle omkostninger	1	-454.286	-277.520
<b>Resultat før skat</b>		<b>143.822</b>	<b>164.968</b>
Skat af årets resultat	2	-30.096	-47.520
<b>Årets resultat</b>		<b>113.726</b>	<b>117.448</b>
Overført resultat		113.726	117.448
		<b>113.726</b>	<b>117.448</b>

## BALANCE 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	9.063.348	8.307.519
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.063.348</b>	<b>8.307.519</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.063.348</b>	<b>8.307.519</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.683	27.202
Periodeafgrænsningsposter		36.027	36.269
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.710</b>	<b>63.471</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>57.710</b>	<b>63.471</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.121.058</b>	<b>8.370.990</b>

## BALANCE 30. JUNI

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		522.234	408.509
<b>Egenkapital</b>		<b>922.234</b>	<b>808.509</b>
Banker		4.559.081	4.099.496
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.559.081</b>	<b>4.099.496</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	64.323	40.000
Banker		1.714.375	1.797.796
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.200	31.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.410	21.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.533.548	1.201.847
Selskabsskat		57.616	129.614
Anden gæld		169.549	199.742
Periodeafgrænsningsposter		36.722	41.085
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.639.743</b>	<b>3.462.985</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.198.824</b>	<b>7.562.481</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.121.058</b>	<b>8.370.990</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	400.000	408.508	808.508
Årets resultat	0	113.726	113.726
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>400.000</b>	<b>522.234</b>	<b>922.234</b>

## NOTER

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	71.324	51.571
Andre finansielle omkostninger	382.962	225.949
	<b>454.286</b>	<b>277.520</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	30.096	47.520
	<b>30.096</b>	<b>47.520</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2023		8.435.326
Tilgang i årets løb		821.987
Kostpris 30. juni 2024		9.257.313
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023		127.807
Årets afskrivninger		66.158
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024		193.965
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>		<b>9.063.348</b>

## NOTER

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	4.139.496	4.623.404	64.323	4.078.668
	<b>4.139.496</b>	<b>4.623.404</b>	<b>64.323</b>	<b>4.078.668</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er fra 26. juni 2023 sambeskattet med moderselskabet Koncept Montage ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som vedrører perioden fra den 26. juni 2023.

Til sikkerhed for Præstevænget 1 Give ApS' mellemværende med pengeinstitutter, har selskabet stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende. Præstevænget 1 Give ApS' mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 30. juni 2024 5.563 tkr.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 7.344 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024 er tkr. 9.063. Restgælden til pengeinstitut er pr. 30. juni 2024 tkr. 6.338.

## Tobias Langkjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tobias Ringsted Langkjær  
Direktør  
ID: 5ea3be43-803a-4783-88e8-6a3d983d6b8a  
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 13:28:32  
Underskrevet med MitID



## Sabine Julie Dahl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sabine Julie Dahl  
Bestyrelsesmedlem  
ID: bb68e63f-b3c6-454a-9b46-0aceaeb7f443  
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2024 kl.: 07:07:49  
Underskrevet med MitID



## Tobias Langkjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tobias Ringsted Langkjær  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5ea3be43-803a-4783-88e8-6a3d983d6b8a  
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 13:29:42  
Underskrevet med MitID



## Jesper Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Kristensen  
Bestyrelsesformand  
ID: 1df34809-22b0-4504-9ab9-37eafe9f1f21  
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 13:35:33  
Underskrevet med MitID



## Michael Rathleff Algren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michael Rathleff Algren  
Revisor  
ID: 14eb8eca-39e6-4269-8ab0-786360a8c9f1  
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2024 kl.: 07:13:20  
Underskrevet med MitID



## Tobias Langkjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tobias Ringsted Langkjær  
Dirigent  
ID: 5ea3be43-803a-4783-88e8-6a3d983d6b8a  
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2024 kl.: 08:43:09  
Underskrevet med MitID

