

KONCEPT EJENDOMME A/S

Møllevvej 14
7323 Give

CVR-nr. 42 35 44 14

ÅRSRAPPORT FOR 2024/25



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. november 2025

Tobias Ringsted Langkjær
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 6 |
| Balance 30. juni | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 7. november 2025

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 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 7. november 2025

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren
statsautoriseret revisor
mne35388

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Koncept Ejendomme A/S
Møllevvej 14
7323 Give

CVR-nr.: 42 35 44 14

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Give

Bestyrelse

Jesper Kristensen, formand
Tobias Ringsted Langkjær
Sabine Julie Dahl

Direktion

Tobias Ringsted Langkjær, direktør

Revisor

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 2024/25 udviser et overskud på kr. 108.883, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.031.117.

Selskabets moderselskab har efter balancedagen givet koncerntilskud på tkr. 2.753 for at styrke selskabets kapitalforhold.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 690.915 | 664.266 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-68.104</u> | <u>-66.158</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 622.811 | 598.108 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-484.624</u> | <u>-454.286</u> |
| Resultat før skat | | 138.187 | 143.822 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-29.304</u> | <u>-30.096</u> |
| Årets resultat | | <u>108.883</u> | <u>113.726</u> |
| Overført resultat | | <u>108.883</u> | <u>113.726</u> |
| | | <u>108.883</u> | <u>113.726</u> |

BALANCE 30. JUNI

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 3 | 10.984.040 | 9.063.348 |
| Materielle anlægsaktiver | | 10.984.040 | 9.063.348 |
| Anlægsaktiver i alt | | 10.984.040 | 9.063.348 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 9.313 | 21.683 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 9.904 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 39.068 | 36.027 |
| Tilgodehavender | | 58.285 | 57.710 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 58.285 | 57.710 |
| Aktiver i alt | | 11.042.325 | 9.121.058 |

BALANCE 30. JUNI

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|--------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 400.000 | 400.000 |
| Overført resultat | | <u>631.117</u> | <u>522.234</u> |
| Egenkapital | | <u>1.031.117</u> | <u>922.234</u> |
| Banker | | <u>3.984.127</u> | <u>4.559.081</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>3.984.127</u> | <u>4.559.081</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 593.906 | 64.323 |
| Banker | | 2.479.675 | 1.714.376 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 31.650 | 42.200 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 103.111 | 21.410 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.610.256 | 1.533.548 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 329 | 0 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 29.304 | 57.616 |
| Anden gæld | | 146.734 | 169.548 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>32.116</u> | <u>36.722</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>6.027.081</u> | <u>3.639.743</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>10.011.208</u> | <u>8.198.824</u> |
| Passiver i alt | | <u>11.042.325</u> | <u>9.121.058</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Andre medarbejderforhold | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2024 | 400.000 | 522.234 | 922.234 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>108.883</u> | <u>108.883</u> |
| Egenkapital 30. juni 2025 | <u>400.000</u> | <u>631.117</u> | <u>1.031.117</u> |

NOTER

| | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|---|-----------------------|--|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 125.731 | 71.324 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>358.893</u> | <u>382.962</u> |
| | <u>484.624</u> | <u>454.286</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Sambeskatningsbidrag | <u>29.304</u> | <u>30.096</u> |
| | <u>29.304</u> | <u>30.096</u> |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u> |
| Kostpris 1. juli 2024 | | 9.257.312 |
| Tilgang i årets løb | | <u>1.988.797</u> |
| Kostpris 30. juni 2025 | | <u>11.246.109</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2024 | | 193.965 |
| Årets afskrivninger | | <u>68.104</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2025 | | <u>262.069</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | | <u>10.984.040</u> |

NOTER

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld</u> 1. juli 2024 | <u>Gæld</u> 30. juni 2025 | <u>Afdrag</u> næste år | <u>Restgæld</u> efter 5 år |
|--------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Banker | 4.623.404 | 4.578.033 | 593.906 | 3.580.965 |
| | <u>4.623.404</u> | <u>4.578.033</u> | <u>593.906</u> | <u>3.580.965</u> |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Konzept Montage ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

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 2025 5.301 tkr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 7.944 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025 er tkr. 10.684. Restgælden til pengeinstitut er pr. 30. juni 2025 tkr. 7.058.

7 Andre medarbejderforhold

| | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Koncept Ejendomme A/S for 2024/25 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 2024/25 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.

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter 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. 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 materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

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. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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.

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.

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

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

