

Conceptbolig ApS

Borgmester Fischer Vej 5E, 2. 2., 2000 Frederiksberg

c/o Smedegaard

CVR-nr. 28 51 77 34

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 til 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den *31/12-2016*



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2

Selskabsoplysninger

Seiskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Conceptbolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. december 2016

Direktion



Christian Smedegaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Conceptbolig ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Conceptbolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. december 2016

Baker Tilly Denmark

Godekendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Schwensen
statsautoriseret revisor



Peter Aagesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Conceptbolig ApS Borgmester Fischer Vej 5E, 2. 2. c/o Smedegaard 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 28 51 77 34 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 1. april 2005 Hjemsted: Frederiksberg
Direktion	Christian Smedegaard
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		1.949.891	1.528.361
Personaleomkostninger	1	-400.000	-244.083
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-182.492	-105.667
Resultat før finansielle poster		1.367.399	1.178.611
Finansielle indtægter		37.395	33.652
Finansielle omkostninger	2	-407.977	-427.659
Resultat før skat		996.817	784.604
Skat af årets resultat	3	-368.164	-233.961
Årets resultat		628.653	550.643
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		628.653	550.643
		628.653	550.643

Balance 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	28.168.635	29.129.923
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	55.646
Materielle anlægsaktiver		<u>28.168.635</u>	<u>29.185.569</u>
Andre tilgodehavender		0	269.001
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>269.001</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.168.635</u>	<u>29.454.570</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydeiser		0	67.941
Andre tilgodehavender		1.010.000	31.558
Periodeafgrænsningsposter		35.470	12.888
Tilgodehavender		<u>1.045.470</u>	<u>112.387</u>
Likvide beholdninger		<u>1.742.960</u>	<u>2.880.145</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.788.430</u>	<u>2.992.532</u>
Aktiver i alt		<u><u>30.957.065</u></u>	<u><u>32.447.102</u></u>

Balance 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.186.430	5.557.777
Egenkapital	5	6.686.430	6.057.777
Hensættelse til udskudt skat		77.130	43.117
Hensatte forpligtelser i alt		77.130	43.117
Gæld til realkreditinstitutter		19.044.646	22.014.114
Selskabsskat		256.190	203.769
Deposita		794.586	758.910
Langfristede gældsforpligtelser	6	20.095.422	22.976.793
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	714.310	441.000
Kreditinstitutter		625	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.200	15.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.710	30.210
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.854.217	2.454.935
Selskabsskat		203.769	392.760
Anden gæld		258.252	35.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.098.083	3.369.415
Gældsforpligtelser i alt		24.193.505	26.346.208
Passiver i alt		30.957.065	32.447.102
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	400.000	188.698
Andre omkostninger til social sikring	0	540
Andre personaleomkostninger	0	54.845
	<u>400.000</u>	<u>244.083</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.818	35.595
Andre finansielle omkostninger	383.159	392.064
	<u>407.977</u>	<u>427.659</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	260.565	203.769
Årets udskudte skat	29.638	30.192
Regulering af skat vedrørende tidligere år	77.961	0
	<u>368.164</u>	<u>233.961</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. oktober	29.268.269	77.663
Tilgang i årets løb	1.683.024	0
Afgang i årets løb	-2.502.065	-77.663
Kostpris 30. september	<u>28.449.228</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	138.347	22.017
Årets afskrivninger	142.246	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-22.017
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>280.593</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>28.168.635</u>	<u>0</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	500.000	5.557.777	6.057.777
Årets resultat	0	628.653	628.653
Egenkapital 30. september	<u>500.000</u>	<u>6.186.430</u>	<u>6.686.430</u>

Selskabskapitalen består af 500.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	22.455.712	19.758.956	714.310	0
Selskabsskat	203.769	256.190	0	0
Deposita	758.910	794.586	0	0
	23.418.391	20.809.732	714.310	0

7 Eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Christian Smedegaard Holding ApS som administrationsselskab 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 og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.759, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 28.169.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conceptbolig ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejnings- og handelsejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævende fællesomkostninger, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	75 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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