

Koncenton A/S

Silkeborgvej 2
Prismet
8000 Aarhus C

CVR-nr. 36547065
Registreringsnummer 23093

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-02-2022

Peter Krogsgaard Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

Koncenton A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for Koncenton A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23-02-2022

Direktion

Peter Krogsgaard Jørgensen
Direktør

Bestyrelse

Esben Vibe
Formand

Lars Bentsen
Medlem

Anders Marcus
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Koncenton A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde med tillæg af årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton A/S for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om forvaltning af alternative investeringsfonde.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med lov om forvaltning af alternative investeringsfonde. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 23-02-2022

**PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33771231

Mads Meldgaard
Statsautoriseret revisor
mne24826

Henrik Berring Rasmussen
Statsautoriseret revisor
mne34157

Koncenton A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Koncenton A/S Silkeborgvej 2 Prismet 8000 Aarhus C
Telefon	69134900
E-mail	info@koncenton.com
Hjemmeside	www.koncenton.com
CVR-nr.	36547065
Stiftelsesdato	06-02-2015
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Bestyrelse	Esben Vibe Lars Bentsen Anders Marcus
Direktion	Peter Krogsgaard Jørgensen, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
CVR-nr.	33771231
Pengeinstitut	Nordea

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed ved formidling af investering i ejendomme via investeringselskaber mv. (alternative investeringsfonde - AIF).

Usikkerhed ved indregning eller måling

Den regnskabsmæssige indregning og måling indebærer på visse områder ledelsesmæssige skøn og vurderinger, som efter ledelsens opfattelse er forsvarlige, men som i sagens natur kan være behæftet med usikkerhed. For selskabets regnskabsaflæggelse gælder dette andre hensatte forpligtelser, der omfatter forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på t.kr. 119.194, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på t.kr. 347.912. Resultatet for 2021 ligger over de budgetterede forventninger og anses for tilfredsstillende.

Aktionær- og kapitalforhold

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31-12-2021 t.kr. 218.428. Hovedparten af selskabets egne midler har i hele regnskabsperioden været indestående i danske pengeinstitutter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Vidensressourcer

Ledelsen betragter selskabet som videns tungt, hvorfor medarbejdernes know how og erfaring er betydelige aktiver for selskabet. Selskabet har igennem skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder sikret sig bedst muligt i tilfælde af medarbejderafgang.

Bæredygtighedsrelateret opfølgning (SFDR)

Gennemsigtighed i forbindelse med at fremme miljømæssige eller sociale karakteristika og af bæredygtige investeringer i periodiske rapporter:

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter jf. Artikel 6.

Risikoplysninger

Selskabets aktiver er placeret i danske pengeinstitutter, og selskabet har som følge deraf begrænset valuta-, likviditets- og kreditrisiko.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et højere aktivitetsniveau og et resultat før skat i intervallet t.kr. 150.000 - 200.000 i 2022.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig kapital til driften i hele 2022.

Koncenton A/S

Ledelsesberetning

Bestyrelsens og direktionens ledelsehverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

Bestyrelsen

Esben Vibe

Bestyrelsesformand:

FORSKNINGSFONDENS EJENDOMSSKAB A/S
Crowdton A/S
HELSINGFORSGADE 25 AARHUS A/S
Obton Forvaltning A/S

Bestyrelsesmedlem:

AUFF Holding P/S

Lars Bentsen

Bestyrelsesformand:

INNOVA CAPITAL ADVOKATANPARTSSELSKAB
Bestyrelsesformand i 6 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen af selskaber er tilgængelig.

Bestyrelsesmedlem:

Markro HOLDING A/S
INNOVA ADVOKATFIRMA ADVOKATPARTNERSELSKAB
OBTON A/SK/S
BRIGHTON ROAD
INNOVASOL ApS
Obton Forvaltning A/S
Obton Invest A/S
Obton Sol Invest A/S
Crowdton A/S
Koncenton Ejendomsinvest A/S
Bestyrelsesmedlem i 5 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen af selskaber er tilgængelig.

Direktionsposter:

INNOVA ADVOKATFIRMA ADVOKATPARTNERSELSKAB
CINQ JOLIS EJENDOMME ApS
KOMPLEMENTARSELSKABET INNOVA ADVOKATFIRMA ApS
INNOVASOL ApS
SEMJAS ADVOKATANPARTSSELSKAB
JOLIS Byg ApS

Anders Marcus

Bestyrelsesformand:

Mads Z A/S
P/Z Holding A/S
OBTON FINANS A/S
Bestyrelsesformand i 2 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen af selskaber er tilgængelig.

Bestyrelsesmedlem:

Markro HOLDING A/S
OBTON A/S
PLAZA URE & SMYKKER A/S
OBTON ADMINISTRATION A/S
STATE DRINKS ApS
Obton Obligation 1 A/S
Obton Invest A/S
Obton France ApS
Obton Sol Invest A/S

Koncenton A/S

Ledelsesberetning

Crowdton A/S

Koncenton Ejendomsinvest A/S

Bestyrelsesmedlem i 62 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen af selskaber er tilgængelig.

Direktionsposter:

Markro HOLDING A/S

OBTON A/S

OBTON ADMINISTRATION A/S

M&E Marcus Invest ApS

Obton Group Holding A/S

Tubanke ApS

Obton Forvaltning A/S

Obton Invest A/S

Obton France ApS

Anders Marcus Invest ApS

Marie & Elizabeth Marcus Invest ApS

ACEMA INVEST ApS

Obton Obligation 1 A/S

MARCUS HOLDING ApS

OM I ApS

OM II ApS

OM III ApS

OM IV ApS

Koncenton Ejendomsinvest A/S

Obton Sol Invest A/S

Rhea TopCo ApS

Cronus Bidco ApS

EI Holding Komplementar ApS

Obton Solar Development A/S

Direktionsposter i 413 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen af selskaber er tilgængelig.

Direktion

Peter Krogsgaard Jørgensen

Bestyrelsesformand:

Markro HOLDING A/S

PLAZA URE & SMYKKER A/S

Obton Invest A/S

Bestyrelsesformand i 8 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen af selskaber er tilgængelig.

Bestyrelsesmedlem:

Mads Z A/S

P/Z Holding A/S

Koncenton Private Placement A/S

EI Holding P/S

Bestyrelsesmedlem i 44 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen af selskaber er tilgængelig.

Direktionsposter:

KROGSGAARD INVEST ApS

Koncenton Private Placement A/S

Uzzano ApS

P/Z Holding A/S

Krogsgaard Investment II ApS

Christian & Marie Invest ApS

Direktionsposter i 72 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen af selskaber er tilgængelig.

Koncenton A/S

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

	2021	2020	2019	2018	2017
Administrationsgebyrer (t.kr.)	285.720	155.599	162.825	128.512	98.992
Udgifter til personale og administration (t.kr.)	-159.334	-85.910	-81.557	-58.830	-41.024
- Heraf projektkostninger (t.kr.)	-1.293	3.411	-17.135	-15.938	451
Resultat før finansielle poster (t.kr.)	150.231	76.093	89.457	74.709	58.650
Årets resultat (t.kr.)	119.194	66.813	75.340	60.959	47.294
Egenkapital i alt (t.kr.)	218.428	199.234	132.421	99.081	38.122
Aktiver i alt (t.kr.)	347.912	269.521	212.611	156.825	81.576
Solvensprocent (%)	732	921	1.449	1.031	960
Egenkapitalens forrentning (ROE) før skat (%)	74	52	82	113	173
Egenkapitalens forrentning (ROE) efter skat (%)	57	40	65	89	136
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	90	62	46	32	23
Antal fonde og afdelinger under administration	53	48	37	25	18
Antal afdelinger under administration	0	0	0	0	0
Formue under administration (t.kr.)	5.319.643	4.017.305	2.337.328	1.557.157	864.724
Minimums kapitalkrav (t.kr.)	16.175	10.776	9.140	5.899	3.968

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Koncenton A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Enkelte sammenligningstal er tilpasset som følge af konstaterede ikke-væsentlige forskelle.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrer indeholder indtægter vedrørende tjenesteydelser for administrerede fonde.

Udbyderhonoraret faktureres på baggrund af den aftale, som er indgået mellem selskabet og AIF'en som udbydes til eksterne investorer. Når der foreligger en endelig overdragelsesaftale, og når projektet er overdraget til en AIF med godkendelse fra bestyrelsen, faktureres i henhold til prospektet.

Derudover faktureres administrationshonorar for de AIF'er, som selskabet har under administration. Der faktureres fra den dato, der er aktivitet i AIF'en.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration omfatter løn og gager til selskabets personale, husleje, it-omkostninger, advokat- og revisionshonorar samt øvrige administrationsomkostninger.

Projektomkostninger

Projektomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt i året vedrørende projekter, herunder regulering af hensættelse til leje Garantier og forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af projekter mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, modtaget udbytte fra andre kapitalandele samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Kursreguleringer

Kursreguleringer indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender hos fonde under forvaltning

Tilgodehavender hos fonde under forvaltning omfatter indtægter, som først forfalder til afregning efter årets afslutning, samt udlån og mellemregninger hos administrerede afdelinger. Posten måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende amortiseret kostpris.

Tilgodehavender hos fonde under forvaltning er med modparter uden væsentlig kreditrisiko.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles efter gældende skatteregler og med den skattesats, der forventes at være gældende, når de midlertidige forskelle udlignes. Ændringer i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatserne, indregnes i resultatopgørelsen.

Skatteværdien af fremførbare skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter indtægter, som først forfalder til afregning efter årets afslutning. Posten måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre tilgodehavender er med modparter uden væsentlig kreditrisiko.

Aktier

Posten indeholder aktier, som er erhvervet i enkelte projekter, som har været udbudt igennem selskabet. Regnskabsposten måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter leje Garantier og forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter. Hensatte forpligtelser er uvisse med hensyn til størrelse eller tidspunkt for afvikling, og indregnes, når det er sandsynligt, at forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, og forpligtelsen kan måles pålideligt. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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 betalte acontoskatter.

Selskabet indgår i sambeskatning med Rhea TopCo ApS.

Anden gæld

Anden gæld omfatter udgifter, som først forfalder til betaling efter regnskabsårets afslutning. Regnskabsposten måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Regnskabsmæssige skøn og usikkerheder

Den regnskabsmæssige indregning og måling indebærer på visse områder ledelsesmæssige skøn og vurderinger, og som efter ledelsens opfattelse er forsvarlige, men som i sagens natur kan være behæftet med usikkerhed. For selskabets regnskabsaflæggelse gælder disse hensættelser til forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter.

Koncerninterne transaktioner

Samhandel og andre interne transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår eller omkostningsdækkende basis.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Solvensprocent	=	$\frac{\text{Kapitalgrundlag}}{\text{Kapitalkrav}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) før skat (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat før skat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) efter skat (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Gns. egenkapital}}$

Koncenton A/S

Resultatopgørelse

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Administrationsgebyrer	1	285.720	155.599
Andre driftsindtægter		23.882	6.441
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-37	-37
Udgifter til personale og administration	2, 3	-159.334	-85.910
Driftsresultat		150.231	76.093
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-87	-5
Finansielle indtægter	4	4.637	1.870
Finansielle omkostninger	5	-654	-1.406
Kursreguleringer	6	414	8.865
Resultat før skat		154.541	85.417
Skat	8	-35.347	-18.604
Årets resultat	9	119.194	66.813
Totalindkomst			
Årets resultat		119.194	66.813
Totalindkomst i alt		119.194	66.813

Koncenton A/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Aktiver			
Driftsmateriel og inventar		112	150
Materielle anlægsaktiver		112	150
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10, 11	308	395
Finansielle anlægsaktiver		308	395
Anlægsaktiver		420	545
Tilgodehavender hos fonde under forvaltning		80.952	81.851
Udskudte skatteaktiver	12	6.970	7.269
Andre tilgodehavender	13	76.768	59.605
Tilgodehavender		164.690	148.725
Aktier mv.	14	20.985	21.071
Værdipapirer og kapitalandele		20.985	21.071
Likvide beholdninger		161.817	99.180
Omsætningsaktiver		347.492	268.976
Aktiver		347.912	269.521

Koncenton A/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Passiver			
Aktiekapital	15	3.200	3.200
Overført resultat		115.228	96.034
Udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital		218.428	199.234
Andre hensatte forpligtelser	18	31.653	33.043
Hensatte forpligtelser		31.653	33.043
Aktuelle skatteforpligtelser		34.553	16.730
Anden gæld	19	63.278	20.514
Kortfristede gældsforpligtelser		97.831	37.244
Passiver		347.912	269.521
Eventualforpligtelser	20		
Ejerskab	21		
Nærtstående parter	22		

Koncenton A/S

Egenkapitalopgørelse

	t.kr	t.kr	t.kr	t.kr
	Aktie- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2021	3.200	96.034	100.000	199.234
Udbytte	0	0	100.000	100.000
Betalt udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	19.194	0	19.194
Egenkapital 31-12-2021	3.200	115.228	100.000	218.428

Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 år

Aktiekapitalen er på t.kr. 3.200 med en nominal værdi på 1 kr. pr. aktie.

Koncenton A/S

Noter

	2021	2020
1. Administrationsgebyrer		
Formidlingsprovision		
Koncenton Vallensbæk Vejlesvinget A/S	25.935	0
Koncenton Hørsholm PH Park A/S	14.850	0
Koncenton Vanløse Allé og Englandsvej P/S	0	-1.068
Koncenton Urban A/S	0	16.193
Koncenton Seniorboliger II A/S	0	29.845
Koncenton Horsens Honnørkajen A/S	0	10.829
Koncenton Klimahusene A/S	0	4.244
Koncenton Risskov Bytoften A/S	0	15.713
Koncenton Metropol III A/S	0	1.402
Koncenton Glostrup Smedeland A/S	27.135	0
Koncenton Vækstbyer A/S	1.859	0
Koncenton Frederikssund Fioma A/S	21.884	0
Koncenton Vejle II P/S	0	2.180
Koncenton Vejle III A/S	0	3.837
Koncenton Risskov Engby A/S	0	8.007
Koncenton Seniorboliger A/S	0	15.394
Koncenton Urban Mellemløst 2 A/S	28.232	0
Koncenton Aarhus Risskov Brynet A/S	36.348	0
Koncenton Klimaboliger A/S	3.798	17.100
Koncenton Ikast Birkelyst A/S	0	5.197
Koncenton Odense Tigergaarden A/S	0	13.845
Koncenton Seniorboliger III A/S	32.134	7.766
Koncenton Urban Mellemløst 1 A/S	32.059	0
Koncenton Odense Admiralens Have A/S	28.249	0
Koncenton Klimaboliger I A/S	17.479	0
Koncenton Klimaboliger II A/S	6.071	0
Koncenton Urban A/S	12.418	0
Koncenton Seniorboliger IV A/S	8.782	0
Koncenton Torvehuset I A/S	-107	0
Koncenton Torvehuset II A/S	-107	0
Koncenton Fredensborg A/S	-12.045	0
Koncenton Vejle P/S	-144	0
Koncenton Seniorboliger I A/S	-355	0
Koncenton Seniorboliger II A/S	-6.383	0
	278.092	150.484

Koncenton A/S

Noter

	2021	2020
Administrationshon.		
Koncenton Metropol A/S	593	593
Koncenton Vesterport Aarhus A/S	103	103
Koncenton Nørrebro Lærkevej A/S	103	103
Koncenton Søborg Hovedgade A/S	102	101
Koncenton Ørestaden A/S	103	103
Koncenton Henning Smiths Vej A/S	103	103
Koncenton Nørrebro Tranevej A/S	102	101
Koncenton Stenvej Aarhus A/S	102	101
Koncenton Metropol II A/S	1.621	1.618
Koncenton Kampmanns Gaard A/S	305	304
Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S	101	87
Koncenton Kildevældet A/S	152	152
Koncenton Vækstbyer A/S	616	278
Koncenton Rødovre Vallensbæk A/S	127	127
Koncenton Islevgård A/S	153	152
Koncenton Kildevældet II A/S	156	156
Koncenton Trøjborgvej A/S	127	127
Koncenton Metropol III A/S	624	301
Koncenton Urban A/S	175	96
Koncenton Torvehuset I A/S	151	88
Koncenton Torvehuset II A/S	151	88
Koncenton Eriksborg Allé A/S	151	88
Koncenton Vækstbyer II A/S	378	78
Koncenton Sejs A/S	200	67
Koncenton Carlsbergsvej A/S	254	0
Koncenton Hillerød A/S	175	0
Koncenton Ikast Birkelyst A/S	88	0
Koncenton Poppelstykket A/S	194	0
Koncenton Høje Taastrup A/S	174	0
Koncenton Vejle P/S	63	0
Koncenton Seniorboliger A/S	105	0
Koncenton Klimaboliger Odder A/S	42	0
Koncenton Vester Allé 26, Århus A/S	25	0
Koncenton Vejle II P/S	9	0
	7.628	5.115

Alle selskabets administrerede fonde er hjemmehørende i Danmark.

Noter

	2021	2020
2. Udgifter til personale og administration		
Vederlag til andre væsentlige risikotagere		
Risikotagere, fast løn	0	0
Risikotagere, variabel løn	0	0
I alt	0	0
Personaleudgifter		
Lønninger og pensioner	91.841	58.037
Udgifter til social sikring og afgifter baseret på lønsum	12.967	8.440
I alt	104.808	66.477
Øvrige administrationsudgifter		
Øvrige administrationsudgifter	45.479	20.111
Projektomkostninger inkl. regulering af hensættelser	1.293	-3.411
Udgifter til administration i alt	46.772	16.700
Vederlag til de enkelte medlemmer af direktionen		
Peter Krogsgaard Jørgensen - fast vederlag	1.575	0
Peter Krogsgaard Jørgensen - variabelt vederlag	3.900	0
Anders Marcus - fast vederlag	168	1.008
Anders Marcus - variabelt vederlag	332	366
Søren Lindgaard - fast vederlag	202	1.134
Søren Lindgaard - variabelt vederlag	0	150
Christen Steffensen - fast vederlag	1.502	0
	7.679	2.658
Vederlag til de enkelte medlemmer af bestyrelsen		
Esben Vibe - fast vederlag	75	75
	75	75
	159.334	85.910
Antal personer i:		
Bestyrelse 3 (2020: 3)		
Direktion 2 (2020: 2)		
Væsentlige risikotagere 0 (2020: 0)		
Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte 90 (2020: 62)		
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Honorar til lovpligtig revision af årsregnskab - PwC	135	148
Regulering til sidste års revisionshonorar - PwC	-21	0
Regulering til sidste års revisionshonorar - EY	0	33
Samlet honorar til revision	114	181

Noter

	2021	2020
4. Andre finansielle indtægter		
Udbytter	2.243	343
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	304	254
Øvrige renteindtægter	2.090	1.273
	4.637	1.870

5. Finansielle omkostninger

Kreditinstitutter og centralbanker	352	439
Øvrige renteudgifter	302	967
	654	1.406

6. Kursreguleringer

Aktier mv.	414	1.365
Andre udlån og tilgodehavender til dagsværdi	0	7.500
	414	8.865

7. Kapitalkrav

Selskabet skal opfylde minimumskapitalkravene jf. § 16 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Kapitalkravet kan på baggrund af årsregnskabet opgøres til t.kr. 16.175.

8. Skat af årets resultat

Selskabsskat	35.047	16.806
Regulering af udskudt skat	300	1.860
Regulering af skat tidligere år	0	-62
	35.347	18.604

Effektiv skatteprocent:

Aktuel skatteprocent	22,0 %	22,0 %
Skattefrie kursavancer på unoterede aktier	-0,1 %	-0,4 %
Repræsentation	0,1 %	0,1 %
Renter aconto skat	0,0 %	0,2 %
Udbytte datterselskaber	-0,3 %	-0,1 %
Øvrige ikke fradragsberettigede udgifter	1,1 %	0,0 %
I alt effektiv skatteprocent	22,8 %	21,1 %

9. Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	100.000
Overført resultat	19.194	-33.187
	119.194	66.813

Noter

	2021	2020		
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	400	0		
Tilgang i årets løb	0	400		
Kostpris ultimo	400	400		
Reguleringer primo	-5	0		
Årets resultat	-87	-5		
Reguleringer ultimo	-92	-5		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	308	395		
11. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Koncenton Ejendomsinvest A/S	Aarhus	100,00	308	-87
			308	-87
12. Udsudte skatteaktiver				
Udsudte skatteaktiver vedrører forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på hensatte forpligtelser.				
13. Andre tilgodehavender				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			71.765	10.368
Skattekontoen			0	41.597
Øvrige tilgodehavender			5.003	7.640
			76.768	59.605
14. Aktier mv.				
Unoterede aktier			20.985	21.071
			20.985	21.071
15. Aktiekapital				
Saldo primo			3.200	3.200
Saldo ultimo			3.200	3.200
16. Overført resultat				
Saldo primo			96.034	129.221
Årets resultat			19.194	-33.187
Saldo ultimo			115.228	96.034

Noter

	2021	2020
17. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	100.000	0
Betalt udbytte	-100.000	0
Foreslået udbytte	100.000	100.000
Saldo ultimo	100.000	100.000
18. Andre hensatte forpligtelser		
Saldo primo	33.043	41.500
Årets regulering	-1.390	-8.457
Saldo ultimo	31.653	33.043

Andre hensatte forpligtelser vedrører forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter 30.500 t.kr. (2020: 32.117) og leje garanti 1.153 t.kr. (2020: 926)

19. Anden gæld

Gæld til tilknyttede selskaber	12.599	627
Skyldige lønrelaterede poster	24.440	14.819
Skyldig lønsumsafgift	0	819
Moms	1.404	1.853
Kreditorer	13.695	1.371
Øvrige skyldige omkostninger	11.140	1.025
	63.278	20.514

20. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rhea TopCo ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor for indkomsskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Koncenton A/S har afgivet selvskyldnerkaution overfor Obton Group Holding A/S' kreditramme hos Nordea Denmark. Kreditrammen er pr. 31. december 2021 ikke anvendt

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

21. Ejerskab

Følgende er noteret i selskabets særlige ejerbog over betydelige kapitalposter som ejede minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Obton Group Holding A/S
 Silkeborgvej 2
 Prismet
 8000 Aarhus C

Noter

2021

2020

22. Nærtstående parter

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Obton Group Holding A/S

Silkeborgvej 2, Prismet

8000 Aarhus C

Ejer hele aktiekapitalen

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter søsterselskab samt bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter:

Der er transaktioner mellem selskabet og øvrige koncernselskaber vedrørende IT, husleje, personaleomkostninger og refusion af løn til splitansatte mv. til et samlet beløb på t.kr. 24.159 (2020: 22.286).

Der er mellemregning med selskaberne, som løbende er afregnet.

Selskabet har ikke stiftet lån, pant, kaution eller garantier for direktion eller bestyrelse, disse personers relaterede familiemedlemmer, som de har væsentlige interesser i.

Koncern:

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Rhea TopCo ApS, Silkeborgvej 2, Prismet, 8000 Aarhus.

Det pågældende koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden.