

Koncenton A/S

Silkeborgvej 2
Prismet
8000 Aarhus C

CVR-nr. 36547065
Registreringsnummer 23093

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-03-2021

Christen Steffensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20

Koncenton A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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 08-03-2021

Direktion

Peter Krogsgaard Jørgensen
Direktør

Christen Steffensen
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. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton A/S for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, 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 regler og krav. 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 regnskabsbrugerne 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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 08-03-2021

**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	01-01-2020 - 31-12-2020
Bestyrelse	Esben Vibe Lars Bentsen Anders Marcus
Direktion	Peter Krogsgaard Jørgensen, Direktør Christen Steffensen, 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 investeringsselskaber 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 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på t.kr. 66.813, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på t.kr. 269.521. Resultatet er over forventningerne i forhold til det budgetterede resultat efter skat på t.kr. 60.000 og anses på denne baggrund for tilfredsstillende.

Aktionær- og kapitalforhold

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31-12-2020 t.kr. 199.234.

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.

Risikooplysninger

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 resultat før skat i intervallet t.kr. 150.000 - 175.000 i 2021.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig kapital til driften i hele 2021.

Ledelsesberetning

Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

Bestyrelse

Esben Vibe

Bestyrelsesformand:

FORSKNINGSFONDENS EJENDOMSSKAB A/S

HELSEFORSKINGSGADE 25 AARHUS A/S

Obton Forvaltning A/S

Crowdton A/S

Bestyrelsesmedlem i:

AUFF Holding P/S

Obton Group Holding A/S

Lars Bentsen

Bestyrelsesformand:

INNOVA CAPITAL ADVOKATANPARTSSELSKAB

Bestyrelsesformand i 7 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Bestyrelsesmedlem i:

Markro HOLDING A/S

INNOVA ADVOKATFIRMA ADVOKATPARTNERSELSKAB

OBTON A/S

K/S BRIGHTON ROAD

INNOVASOL ApS

Obton Group Holding A/S

Koncenton Private Placement A/S

Obton Forvaltning A/S

Obton Invest A/S

Obton Sol Invest A/S

Crowdton A/S

Koncenton Ejendomsinvest A/S

Bestyrelsesmedlem i 7 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Direktionsposter:

INNOVA ADVOKATFIRMA ADVOKATPARTNERSELSKAB

CINQ JOLIS EJENDOMME ApS

KOMPLEMENTARSELSKABET INNOVA ADVOKATFIRMA ApS

INNOVASOL ApS

SEMJAS ADVOKATANPARTSSELSKAB

Koncenton A/S

Ledelsesberetning

Anders Marcus

Bestyrelsesformand:

Mads Z A/S

P/Z Holding A/S

Bestyrelsesformand i 2 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Bestyrelsesmedlem i:

Markro HOLDING A/S

OBTON A/S

PLAZA URE & SMYKKER A/S

OBTON ADMINISTRATION A/S

OBTON FINANS A/S

STATE DRINKS ApS

Koncenton Private Placement A/S

Obton Obligation 1 A/S

Obton Invest A/S

Obton France ApS

Obton Sol Invest A/S

Crowdton A/S

Koncenton Ejendomsinvest A/S

Bestyrelsesmedlem i 179 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Direktionsposter:

Markro HOLDING A/S

OBTON A/S

OBTON ADMINISTRATION A/S

M&E Marcus Invest ApS

Obton Group Holding A/S

Koncenton Private Placement 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

ApS OpCo HoldCo

Koncenton Ejendomsinvest A/S

OM IV ApS

OM III ApS

Obton Sol Invest A/S

Direktionsposter i 521 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Koncenton A/S

Ledelsesberetning

Direktion

Peter Krosgaard Jørgensen

Bestyrelsesformand:

Markro HOLDING A/S

PLAZA URE & SMYKKER A/S

OBTON ADMINISTRATION A/S

OBTON FINANS A/S

Koncenton Private Placement A/S

Obton Invest A/S

Bestyrelsesformand i 24 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Bestyrelsesmedlem i:

Mads Z A/S

P/Z Holding A/S

Obton Group Holding A/S

Obton Forvaltning A/S

Bestyrelsesmedlem i 17 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Direktionsposter:

KROSGAARD INVEST ApS

OBTON A/S

Uzzano ApS

P/Z Holding A/S

Krosgaard Investment II ApS

Christian & Marie Invest ApS

Direktionsposter i 62 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Koncenton A/S

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

	2020	2019	2018	2017	2016
Administrationsgebyrer (t.kr.)	174.776	176.967	132.716	101.759	81.319
Udgifter til personale og administration (t.kr.)	-105.087	-95.699	-63.034	-43.791	-43.556
- Heraf projektkostninger (t.kr.)	-15.766	-31.277	-20.142	-2.316	-19.527
Resultat før finansielle poster (t.kr.)	76.093	89.457	74.709	58.650	37.762
Årets resultat (t.kr.)	66.813	75.340	60.959	47.294	29.532
Egenkapital i alt (t.kr.)	199.234	132.421	99.081	38.122	31.628
Aktiver i alt (t.kr.)	269.521	212.611	156.825	81.576	60.545
Solvensprocent (%)	921	1.449	1.031	960	891
Egenkapitalens forrentning (ROE) før skat (%)	52	82	113	173	120
Egenkapitalens forrentning (ROE) efter skat (%)	40	65	89	136	93
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	62	46	32	23	15
Antal fonde under administration	48	37	25	18	3
Antal afdelinger under administration	0	0	0	0	0
Formue under administration (t.kr.)	4.017.305	2.337.328	1.557.157	864.724	338.388
Minimums kapitalkrav (t.kr.)	10.776	9.140	5.899	3.968	3.550

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Koncenton A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 salgsomkostninger 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 nettorealisationsværdi.

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 Markro Holding A/S-koncernen.

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 (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Gns. aktiver}}$

Koncenton A/S

Resultatopgørelse

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Administrationsgebyrer	1	174.776	176.967
Andre driftsindtægter		6.441	8.189
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-37	0
Udgifter til personale og administration	2, 3	-105.087	-95.699
Driftsresultat		76.093	89.457
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-5	0
Finansielle indtægter	4	1.870	2.542
Finansielle omkostninger	5	-1.406	-608
Kursreguleringer	6	8.865	4.103
Resultat før skat		85.417	95.494
Skat	7	-18.604	-20.154
Årets resultat	9	66.813	75.340
Totalindkomst			
Årets resultat		66.813	75.340
Totalindkomst i alt		66.813	75.340

Koncenton A/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Aktiver			
Driftsmateriel og inventar		150	0
Materielle anlægsaktiver		150	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10, 11	395	0
Finansielle anlægsaktiver		395	0
Anlægsaktiver		545	0
Tilgodehavender hos fonde under forvaltning		81.851	62.347
Udskudte skatteaktiver	12	7.269	9.130
Andre tilgodehavender	13	59.605	10.918
Tilgodehavender		148.725	82.395
Aktier mv.	14	21.071	21.082
Værdipapirer og kapitalandele		21.071	21.082
Likvide beholdninger		99.180	109.134
Omsætningsaktiver		268.976	212.611
Aktiver		269.521	212.611

Koncenton A/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Passiver			
Aktiekapital	15	3.200	3.200
Overført resultat	16	96.034	129.221
Udbytte for regnskabsåret	17	100.000	0
Egenkapital		199.234	132.421
Andre hensatte forpligtelser	18	33.043	41.500
Hensatte forpligtelser		33.043	41.500
Aktuelle skatteforpligtelser		16.730	23.440
Anden gæld	19	20.514	15.250
Passiver		269.521	212.611
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 01-01-2020	3.200	129.221	0	132.421
Årets resultat	0	-33.187	100.000	66.813
Egenkapital 31-12-2020	3.200	96.034	100.000	199.234

Egenkapital 2019 t.kr.: Primo 99.081, udbetalt udbytte -42.000, årets resultat 75.340, ultimo 132.421.

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

Aktiekapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018	2017	2016
Saldo primo	3.200	3.200	3.200	500	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	2.700
Saldo ultimo	3.200	3.200	3.200	500	3.200

Koncenton A/S

Noter

	2020	2019
1. Administrationsgebyrer		
Formidlingsprovision		
Koncenton Stenvej Aarhus A/S	0	-600
Koncenton Metropol II A/S	0	5.948
Koncenton Vanløse Allé og Englandsvej P/S	-1.068	0
Koncenton Urban A/S	20.608	0
Koncenton Seniorboliger II A/S	33.790	0
Koncenton Horsens Honnørkajen A/S	10.829	0
Koncenton Klimahusene A/S	4.244	0
Koncenton Risskov Bytoften A/S	15.713	0
Koncenton Metropol III A/S	1.402	36.163
Koncenton Vækstbyer A/S	0	13.120
Koncenton Eriksborg Allé A/S	0	6.367
Koncenton Vækstbyer II A/S	0	17.499
Koncenton Vejle P/S	0	6.353
Koncenton Vejle II P/S	2.180	4.660
Koncenton Vejle III A/S	3.837	1.800
Koncenton Risskov Engby A/S	8.610	8.890
Koncenton Seniorboliger A/S	16.202	18.275
Koncenton Carlsbergvej A/S	0	13.910
Koncenton Høje Taastrup C A/S	0	18.850
Koncenton Sejs A/S	0	10.530
Koncenton Fredensborg A/S	0	12.045
Koncenton Klimaboliger A/S	19.390	0
Koncenton Ikast Birkelyst A/S	5.197	0
Koncenton Odense Tigergaarden A/S	13.845	0
Koncenton Seniorboliger III A/S	14.882	0
	169.661	173.810

Koncenton A/S

Noter

	2020	2019
Administrationshon.		
Koncenton Metropol A/S	593	589
Koncenton Vesterport Aarhus A/S	103	102
Koncenton Nørrebro Lærkevej A/S	103	102
Koncenton Søborg Hovedgade A/S	101	101
Koncenton Ørestaden A/S	103	102
Koncenton Henning Smiths Vej A/S	103	102
Koncenton Nørrebro Tranevej A/S	101	101
Koncenton Stenvej Aarhus A/S	101	101
Koncenton Metropol II A/S	1.618	962
Koncenton Kampmanns Gaard A/S	304	302
Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S	87	58
Koncenton Kildevældet A/S	152	151
Koncenton Vækstbyer A/S	50	50
Koncenton Rødovre Vallensbæk A/S	127	116
Koncenton Islevgård A/S	152	94
Koncenton Kildevældet II A/S	156	88
Koncenton Trøjborgvej A/S	127	21
Koncenton Metropol III A/S	301	15
Koncenton Vækstbyer A/S	228	0
Koncenton Urban A/S	96	0
Koncenton Torvehuset I A/S	88	0
Koncenton Torvehuset II A/S	88	0
Koncenton Eriksborg Allé A/S	88	0
Koncenton Vækstbyer II A/S	78	0
Koncenton Sejs A/S	67	0
	5.115	3.157

Alle selskabets administrerede fonde er hjemmehørende i Danmark.

Noter

	2020	2019
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	58.037	41.439
Udgifter til social sikring og afgifter baseret på lønsum	8.440	5.923
I alt	66.477	47.362
Øvrige administrationsudgifter		
Øvrige administrationsudgifter	20.111	13.966
Projektomkostninger inkl. regulering af hensættelser	15.766	31.277
Udgifter til administration i alt	35.877	45.243
Vederlag til de enkelte medlemmer af direktion		
Søren Dahlgaard - fast vederlag	0	403
Oliver Peters - fast vederlag	0	1.008
Oliver Peters - variabelt vederlag	0	300
Anders Marcus - fast vederlag	1.008	1.008
Anders Marcus - variabelt vederlag	366	300
Søren Lindgaard - fast vederlag	1.134	0
Søren Lindgaard - variabelt vederlag	150	0
	2.658	3.019
Vederlag til de enkelte medlemmer af bestyrelsen		
Esben Vibe - fast vederlag	75	75
	75	75
	105.087	95.699
Antal personer i:		
bestyrelse 3 (2019: 3)		
direktion 2 (2019: 3)		
væsentlige risikotagere 0 (2019: 0)		
Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte 62 (2019: 46)		
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Honorar til lovpligtig revision af årsregnskab - PwC	148	0
Honorar til lovpligtig revision af årsregnskab - EY	0	117
Regulering til sidste års revisionshonorar - EY	33	0
Samlet honorar til revision	181	117

Noter

	2020	2019
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	0	1.420
Udbytter	343	726
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	254	328
Øvrige renteindtægter	1.273	68
	1.870	2.542
5. Finansielle omkostninger		
Kreditinstitutter og centralbanker	439	241
Øvrige renteudgifter	967	367
	1.406	608
6. Kursreguleringer		
Aktier mv.	1.365	4.103
Andre udlån og tilgodehavender til dagsværdi	7.500	0
	8.865	4.103
7. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	16.806	23.440
Regulering af udskudt skat	1.860	-3.286
Regulering af skat tidligere år	-62	0
	18.604	20.154
Effektiv skatteprocent:		
Aktuel skatteprocent	22,0 %	22,0 %
Skattefrie kursavancer på unoterede aktier	(0,4 %)	(0,9 %)
Repræsentation	0,1	-
Renter aconto skat	0,2	-
Udbytte datterselskaber	(0,1 %)	-
I alt effektiv skatteprocent	21,8 %	21,1 %
8. Kapitalkrav		
Selskabet skal opfylde minimumskapitalkravene jf. § 16 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Kapitalkravet kan på baggrund af årsregnskabet opgøres til t.kr. 10.776.		
9. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
Overført resultat	-33.187	75.340
	66.813	75.340

Noter

	2020	2019		
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	0	0		
Tilgang i årets løb	400	0		
Kostpris ultimo	400	0		
Reguleringer primo	0	0		
Årets resultat	-5	0		
Reguleringer ultimo	-5	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	395	0		
11. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Koncenton Ejendomsinvest A/S	Aarhus	100,00	395	-5
			395	-5
12. Udsudte skatteaktiver				
Udsudte skatteaktiver vedrører forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på hensatte forpligtelser.				
13. Andre tilgodehavender				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			10.368	10.484
Skattekontoen			41.597	0
Øvrige tilgodehavender			7.640	434
			59.605	10.918
14. Aktier mv.				
Unoterede aktier			21.071	21.082
			21.071	21.082
15. Aktiekapital				
Saldo primo			3.200	3.200
Saldo ultimo			3.200	3.200
16. Overført resultat				
Saldo primo			129.221	57.661
Øget udbytte besluttet på generalforsamling			0	-3.780
Årets resultat			-33.187	75.340
Saldo ultimo			96.034	129.221

Noter

	2020	2019
17. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	0	38.220
Øget udbytte besluttet på generalforsamling	0	3.780
Betalt udbytte	0	-42.000
Foreslået udbytte	100.000	0
Saldo ultimo	100.000	0

18. Andre hensatte forpligtelser

Primo	41.500	26.566
Tilgang	17.633	30.277
Afgang	-26.090	-15.343
Saldo ultimo	33.043	41.500

Andre hensatte forpligtelser vedrører forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter 32.117 t.kr. (2019: 34.766) og leje garanti 926 t.kr. (2019: 6.734)

19. Anden gæld

Gæld til tilknyttede selskaber	627	2.648
Skyldige lønrelaterede poster	14.819	8.566
Skyldig lønsumsafgift	819	1.022
Moms	1.853	1.099
Kreditorer	1.371	1.041
Øvrige skyldige omkostninger	1.025	874
	20.514	15.250

20. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Markro Holding A/S 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.

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

2020

2019

22. Nærtstående parter

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Obton Group Holding A/S ejer hele aktiekapitalen i selskabet og har derfor bestemmende indflydelse.
Silkeborgvej 2, Prismet
8000 Aarhus C

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. 22.286 (2019: 15.460)

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 eller selskaber, som de har væsentlige interesser i.

Koncern

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Obton Group Holding A/S, Silkeborgvej 2, Prismet, 8000 Aarhus.

Det pågældende koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Markro Holding A/S, Silkeborgvej 2, Prismet, 8000 Aarhus, hvilket er selskabets ultimative modervirksomhed.

Det pågældende koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til modervirksomheden.