

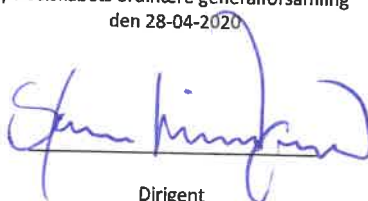
Koncenton A/S

Silkeborgvej 2
Prismet
8000 Aarhus C

CVR-nr. 36547065
Registreringsnummer 23093

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-04-2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Søren Hingorsten', is written over a horizontal line.

Dirigent

Koncenton A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for Koncenton A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl.

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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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 28-04-2020

Direktion



Anders Marcus
Direktør



Søren Dahlgaard
Direktør



Oliver Dahl Peters
Direktør

Bestyrelse



Esben Vibe
Formand



Lars Bentsen
Medlem



Andreas Ditlev Duckert
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Koncenton A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton A/S for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter samt anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl.

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

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28-04-2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard

Statsautoriseret revisor

mne28632



Michael Laursen

Statsautoriseret revisor

mne26804

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	01-01-2019 - 31-12-2019
Bestyrelse	Esben Vibe Lars Bentsen Andreas Ditlev Duckert
Direktion	Anders Marcus, Direktør Søren Dahlgaard, Direktør Oliver Dahl Peters, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
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).

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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på t.kr. 75.340, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på t.kr. 212.611. Resultatet er over forventningerne i forhold til det budgetterede resultat efter skat på t.kr. 70.200 og anses på denne baggrund for tilfredsstillende.

Aktionær- og kapitalforhold

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31-12-2019 t.kr. 132.421.

Hovedparten af selskabets egne midler har i hele regnskabsperioden været indestående i danske pengeinstitutter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som alle andre dele af dansk erhvervsliv er Koncenton A/S påvirket af nedlukningen af store dele af det danske samfund på grund af Corona-krisen og den usikkerhed det har affødt hos alle, herunder også vores investorer. Krisen vil naturligt påvirke selskabets drift i 2020, men hverken krisen eller andre begivenheder efter statusdagen har nogen væsentlig indflydelse på 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 lavere aktivitetsniveau i 2020 på grund af Corona-krisen. Trods stor usikkerhed om den fremtidige efterspørgsel efter selskabets ydelser forventes fortsat et positivt resultat efter skat.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig kapital til driften i hele 2020.

Koncenton A/S

Ledelsesberetning

Bestyrelsens og direktionens ledelsehverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

Bestyrelse

Esben Vibe

Bestyrelsesformand:

FORSKNINGSFONDENS EIENDOMSELSKAB A/S

HELSEFORSKINGSGADE 25 AARHUS A/S

Obton Forvaltning A/S

Bestyrelsesmedlem i:

AUFF Holding P/S

Obton Group Holding A/S

Lars Bentsen

Bestyrelsesformand:

INNOVA CAPITAL ADVOKATANPARTSELSKAB

Bestyrelsesformand i 9 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Bestyrelsesmedlem i:

INNOVA ADVOKATFIRMA ADVOKATPARTNERSELSKAB

INNOVASOL ApS

K/S BRIGHTON ROAD

Koncenton Private Placement A/S

Markro HOLDING A/S

OBTON A/S

Obton Forvaltning A/S

Obton Group Holding A/S

Obton Invest A/S

Bestyrelsesmedlem i 5 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Direktionsposter:

CINQ JOLIS EJENDOMME ApS

INNOVA ADVOKATFIRMA ADVOKATPARTNERSELSKAB

INNOVASOL ApS

KOMPLEMENTARSELSKABET INNOVA ADVOKATFIRMA ApS

SEMIAS ADVOKATANPARTSELSKAB

Andreas Ditlev Duckert

Bestyrelsesmedlem i:

ANDREAS DUCKERT HOLDING ApS

J. DUCKERT HOLDING A/S

K/S Admiral Investment Fond

Obton Forvaltning A/S

PEOPLEGROUP A/S

Direktionsposter:

Admiral Investment Fond Komplementaranpartsselskab

ANDREAS DUCKERT HOLDING ApS

K/S Admiral Investment Fond

Koncenton A/S

Ledelsesberetning

Direktion

Anders Marcus

Bestyrelsesformand:

Mads Z A/S

P/Z Holding A/S

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

Bestyrelsesmedlem i:

Koncenton Private Placement A/S

Markro HOLDING A/S

OBTON A/S

OBTON ADMINISTRATION A/S

OBTON FINANS A/S

Obton France ApS

Obton Invest A/S

Obton Obligation 1 A/S

PLAZA URE & SMYKKER A/S

STATE DRINKS ApS

Bestyrelsesmedlem i 169 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Direktionsposter:

ACEMA INVEST ApS

Anders Marcus Invest ApS

IG PROJECTS ApS

Koncenton Private Placement A/S

M&E Marcus Invest ApS

MARCUS HOLDING ApS

Marie & Elizabeth Marcus Invest ApS

Markro HOLDING A/S

OBTON A/S

OBTON ADMINISTRATION A/S

Obton Forvaltning A/S

Obton France ApS

Obton Group Holding A/S

Obton Invest A/S

Obton Obligation 1 A/S

OM 2012 ApS

Tubanke ApS

Direktionsposter i 467 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Søren Dahigaard

Bestyrelsesformand:

Obton France ApS

Obton Obligation 1 A/S

Bestyrelsesformand i 96 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Koncenton A/S

Ledelsesberetning

Bestyrelsesmedlem i:

Bestyrelsesmedlem i 20 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Direktionsposter:

OBTON A/S

OBTON FINANS A/S

Obton Forvaltning A/S

SØREN DAHLGAARD INVEST ApS

Direktionsposter i 75 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside www.koncenton.com, hvor listen med selskabsnavne er tilgængelig

Oliver Dahl Peters

Bestyrelsesformand:

INOVD A/S

Direktionsposter:

OBTON A/S

Obton Group Holding A/S

Obton Invest A/S

Stanton Holding ApS

Koncenton A/S

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

	2019	2018	2017	2016	2015
Administrationsgebyrer (t.kr.)	176.967	132.716	101.759	81.319	0
Udgifter til personale og administration (t.kr.)	-95.699	-63.034	-43.791	-43.556	-1.415
- Heraf projektkostninger (t.kr.)	-31.277	-20.142	-2.316	-19.527	0
Resultat af primær drift (t.kr.)	89.457	74.709	58.650	37.762	-1.416
Årets resultat (t.kr.)	75.340	60.959	47.294	29.532	-1.104
Egenkapital i alt (t.kr.)	132.421	99.081	38.122	31.628	-604
Aktiver i alt (t.kr.)	212.611	156.825	81.576	60.545	1.354
Solvensprocent	1.449	1.031	960	891	0
Egenkapitalens forrentning (ROE) før skat (%)	82	113	173	120	-234
Egenkapitalens forrentning (ROE) efter skat (%)	65	89	136	93	-183
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	46	32	23	15	5
Antal fonde under administration	37	25	18	3	0
Antal afdelinger under administration	0	0	0	0	0
Formue under administration (t.kr.)	2.337.328	1.557.157	864.724	338.388	0
Minimums kapitalkrav (t.kr.)	9.140	5.899	3.968	3.550	0

Koncenton A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Koncenton A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i t.kr.

Generelt

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 fond 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.

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.

Koncenton A/S

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender hos afdelinger under forvaltning

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

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Koncenton A/S

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 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 samt selskabets moms mæssige status. Det er ved regnskabsaflæggelsen lagt til grund, at selskabets indtægter er momsfri, samt at selskabet er lønsumsafgiftspligtigt.

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	2019 tkr.	2018 tkr.
Administrationsgebyrer	1	176.967	132.716
Andre driftsindtægter		8.189	5.027
Udgifter til personale og administration	2, 3	-95.699	-63.034
Driftsresultat		89.457	74.709
Finansielle indtægter	4	2.542	1.819
Finansielle omkostninger	5	-608	-896
Kursreguleringer	6	4.103	2.029
Resultat før skat		95.494	77.661
Skat	7	-20.154	-16.702
Årets resultat	9	75.340	60.959
Totalindkomst			
Årets resultat		75.340	60.959
Totalindkomst i alt		75.340	60.959

Koncenton A/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Aktiver			
Tilgodehavender hos afdelinger under forvaltning		62.347	87.245
Udsudte skatteaktiver	10	9.130	5.844
Andre tilgodehavender	11	10.918	20.046
Tilgodehavender		82.395	113.135
Aktier mv.	12	21.082	35.684
Værdipapirer og kapitalandele		21.082	35.684
Likvide beholdninger		109.134	8.006
Omsætningsaktiver		212.611	156.825
Aktiver		212.611	156.825

Koncenton A/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Passiver			
Aktiekapital	13	3.200	3.200
Overført resultat	14	129.221	57.661
Udbytte for regnskabsåret	15	0	38.220
Egenkapital		132.421	99.081
Andre hensatte forpligtelser	16	41.500	26.566
Hensatte forpligtelser		41.500	26.566
Aktuelle skatteforpligtelser		23.440	19.505
Anden gæld	17	15.250	11.673
Kortfristede gældsforpligtelser		38.690	31.178
Gældsforpligtelser		38.690	31.178
Passiver		212.611	156.825
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	18		
Eventualforpligtelser	19		
Ejerskab	20		
Nærtstående parter	21		

Koncenton A/S

Egenkapitalopgørelse

	t.kr	t.kr	t.kr	t.kr
	Aktie- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2019	3.200	57.661	38.220	99.081
Øget udbytte besluttet på generalforsamling	0	-3.780	3.780	0
Betalt udbytte	0	0	-42.000	-42.000
Årets resultat	0	75.340	0	75.340
Egenkapital 31-12-2019	3.200	129.221	0	132.421

Egenkapital 2018 t.kr.: Primo 38.122, årets resultat 60.959, ultimo 99.081.

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

Aktiekapitalen har udviklet sig således:

	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	3.200	3.200	3.200	500	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	2.700	500
Saldo ultimo	3.200	3.200	3.200	3.200	500

Koncenton A/S

Noter

	2019	2018
1. Administrationsgebyrer		
Formidlingsprovision		
Koncenton Stenvej Aarhus A/S	-600	-1.500
Koncenton Metropol II A/S	5.948	32.046
Koncenton Ib Schönbergs Alle A/S	0	5.200
Koncenton Kampmanns Gaard A/S	0	-1.890
Koncenton Torvehuset I A/S	0	2.857
Koncenton Torvehuset II A/S	0	6.472
Koncenton Kildevældet II A/S	0	9.226
Koncenton Hillerød A/S	0	10.574
Koncenton Metropol III A/S	36.163	8.951
Koncenton Vækstbyer A/S	13.120	12.127
Koncenton Eriksborg Allé A/S	6.367	2.800
Koncenton Vækstbyer II A/S	17.499	0
Koncenton Vejle P/S	6.353	0
Koncenton Vejle II P/S	4.660	0
Koncenton Vejle III A/S	1.800	0
Koncenton Risskov Engby A/S	8.890	0
Koncenton Seniorboliger A/S	18.275	0
Koncenton Carlsbergvej A/S	13.910	0
Koncenton Høje Taastrup C A/S	18.850	0
Koncenton Sejs A/S	10.530	0
Koncenton Fredensborg A/S	12.045	0
Koncenton Poppelstykket A/S	0	34.272
Koncenton Kildevældet II A/S	0	9.975
	173.810	131.110

Koncenton A/S

Noter

	2019	2018
Administrationshon.		
Koncenton Metropol A/S	589	442
Koncenton Vesterport Aarhus A/S	102	101
Koncenton Nørrebro Lærkevej A/S	102	101
Koncenton Søborg Hovedgade A/S	101	100
Koncenton Ørestaden A/S	102	101
Koncenton Henning Smiths Vej A/S	102	101
Koncenton Nørrebro Tranevej A/S	101	96
Koncenton Stenvej Aarhus A/S	101	42
Koncenton Metropol II A/S	962	198
Koncenton Kampmanns Gaard A/S	302	217
Koncenton Vanløse Allé & Engelsvej P/S	58	10
Koncenton Kildevældet A/S	151	94
Koncenton Vækstbyer A/S	50	3
Koncenton Rødovre Vallensbæk A/S	116	0
Koncenton Islevgård A/S	94	0
Koncenton Kildevældet II A/S	88	0
Koncenton Trøjborgvej A/S	21	0
Koncenton Metropol III A/S	15	0
	3.157	1.606

Alle selskabets administrerede fonde er hjemmehørende i Danmark.

Noter

	2019	2018
2. Udgifter til personale og administration		
Vederlag til bestyrelse		
Bestyrelse, fast vederlag	75	50
Bestyrelse, variabelt vederlag	0	0
I alt	75	50
Vederlag til direktion		
Direktion, fast løn	2.419	2.397
Direktion, variabel løn	600	450
I alt	3.019	2.847
Vederlag til andre væsentlige risikotagere		
Risikotagere, fast løn	0	0
Risikotagere, variabel løn	0	0
I alt	0	0
Personaleudgifter		
Lønninger og pensioner	41.439	26.518
Udgifter til social sikring og afgifter baseret på lønsum	5.923	3.848
I alt	47.362	30.366
Øvrige administrationsudgifter		
Øvrige administrationsudgifter	13.966	9.629
Projektomkostninger inkl. regulering af hensættelser	31.277	20.142
Udgifter til administration i alt	45.243	29.771
	95.699	63.034
Antal personer i:		
bestyrelse 3 (2018: 3)		
direktion 3 (2018: 3)		
væsentlige risikotagere 0 (2018: 0)		
Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte 46 (2018: 32)		
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Honorar til lovpligtig revision af årsregnskab - EY	117	99
Samlet honorar til revision	117	99

Noter

	2019	2018
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	1.420	1.052
Udbytter	726	767
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	328	0
Øvrige renteindtægter	68	0
	<u>2.542</u>	<u>1.819</u>
5. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, kreditinstitutter	241	89
Øvrige renteudgifter	367	807
	<u>608</u>	<u>896</u>
6. Kursreguleringer		
Aktier mv.	4.103	2.029
	<u>4.103</u>	<u>2.029</u>
7. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	23.440	19.595
Regulering udskudt skat	-3.286	-2.893
	<u>20.154</u>	<u>16.702</u>
Effektiv skatteprocent:		
Aktuel skatteprocent	22,0 %	22,0 %
Skattefrie kursavancer på unoterede aktier	(0,9 %)	(0,5 %)
Renter selskabsskat	-	0,1 %
Ikke-skattepligtig andel af aktieudbytte	-	(0,1 %)
I alt effektiv skatteprocent	21,1 %	21,5 %

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. 9.140.

Noter

	2019	2018
9. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	38.220
Overført resultat	75.340	22.739
	<u>75.340</u>	<u>60.959</u>
10. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver vedrører forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på hensatte forpligtelser.		
11. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.484	17.043
Øvrige tilgodehavender	434	3.003
	<u>10.918</u>	<u>20.046</u>
12. Aktier mv.		
Unoterede aktier	21.082	35.684
	<u>21.082</u>	<u>35.684</u>
13. Aktiekapital		
Saldo primo	3.200	3.200
Saldo ultimo	<u>3.200</u>	<u>3.200</u>
14. Overført resultat		
Saldo primo	57.661	34.922
Øget udbytte besluttet på generalforsamling	-3.780	0
Årets resultat	75.340	22.739
Saldo ultimo	<u>129.221</u>	<u>57.661</u>
15. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	38.220	0
Øget udbytte besluttet på generalforsamling	3.780	0
Betalt udbytte	-42.000	0
Foreslået udbytte	0	38.220
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>38.220</u>

Koncenton A/S

Noter

	2019	2018
16. Andre hensatte forpligtelser		
Primo	26.566	13.416
Tilgang	30.277	19.490
Afgang	-15.343	-6.340
Saldo ultimo	41.500	26.566

Andre hensatte forpligtelser vedrører forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter 34.766 t.kr. (2018: 23.797) og leje garanti 6.734 t.kr. (2018: 2.769)

17. Anden gæld

Gæld til tilknyttede selskaber	2.648	0
Skyldige lønrelaterede poster	8.566	5.461
Skyldig lønsumsafgift	1.022	553
Moms	1.099	179
Kreditorer	1.041	1.148
Øvrige skyldige omkostninger	874	4.332
	15.250	11.673

18. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Som alle andre dele af dansk erhvervsliv er Koncenton A/S påvirket af nedlukningen af store dele af det danske samfund på grund af Corona-krisen og den usikkerhed det har affødt hos alle, herunder også vores investorer. Krisen vil naturligt påvirke selskabets drift i 2020, men hverken krisen eller andre begivenheder efter statusdagen har nogen væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

19. Eventualforpligtelser

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

20. 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

21. 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

Koncenton A/S

Noter

2019

2018

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 søsterselskabet Obton A/S vedrørende IT, husleje og refusion af løn til splitansatte til et samlet beløb på t.kr. 11.360. (2018: 8.924)

Der er mellemregning med selskabet, som løbende er afregnet.

Der har været transaktioner mellem selskabet og søsterselskabet Koncenton Private Placement A/S vedrørende stiftelse af selskaber til et samlet beløb på t.kr. 4.100. (2018: 2.400)

Der har været mellemregning mellem selskabet og moderselskabet Obton Group Holding A/S, 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 Markro Holding A/S, Silkeborgvej 2, Prismet, 8000 Aarhus, hvilket er selskabets ultimative modervirksomhed.

Det pågældende koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til modervirksomheden.