



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

KONCENTON SØBORG HOVEDGADE A/S

SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

28. OKTOBER 2015 - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. marts 2017

Gordon Richardt Pedersen

CVR-NR. 37 18 83 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 28. oktober 2015 - 31. december 2016	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Koncenton Søborg Hovedgade A/S Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 18 83 95
	Stiftet: 28. oktober 2015
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 28. oktober 2015 - 31. december 2016
Bestyrelse	Gordon Richardt Pedersen, Formand Daniel Lerup Anders Delcomyn Larsen
Direktion	Anders Marcus
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 28. oktober 2015 - 31. december 2016 for Koncenton Søborg Hovedgade A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. oktober 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. februar 2017

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Gordon Richardt Pedersen
Formand

Daniel Lerup

Anders Delcomyn Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Koncenton Søborg Hovedgade A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Søborg Hovedgade A/S for regnskabsåret 28. oktober 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. oktober 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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". 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 konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje andele i driftsselskabet Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS, CVR-nr. 36 06 71 01. Koncernens primære formål er at eje og drive investeringsejendom.

Selskabet blev stiftet 28. oktober 2015, hvor det ligeledes blev besluttet at købe udlejningsejendom på Søborg Hovedgade 96-102, 2860 Søborg til en værdi af 203,2 mio. kr inkl. transaktionsomkostninger. Udlejningsejendommen består af 86% boliglejemål og 14% erhvervslejemål. Ejendommen er projektbyggeri og overtages, når byggeprojektet står klar til brug medio 2017. Udlejning er sat i gang, og mere end 50% af boliglejlighederne er reserveret. Ejendommen er placeret i selskabet Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS, og dermed overtages selskabet ligeledes primo juli 2017. Indtil da er aktivitetsniveauet meget lavt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ledelsens vurdering, at indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er sket korrekt. Årsrapporten for 2016 dækker regnskabsperioden 28. oktober 2015 til 31. december 2016, svarende til 14 måneder.

Selskabets lave aktivitet afspejles ligeledes i resultatopgørelsen, hvor driftsomkostningerne er revision. Årets negative resultat ender på et forventet niveau, når det sammenlignes med prospektet.

I forbindelse med due diligence af byggeprojektet har selskabet assisteret sig med diverse rådgivere, som bliver tillagt anskaffelsessummen. 24 investorer har tegnet sig for en samlet kapital på 35 mio. kr., hvoraf 500 tkr. er indbetalt ved stiftelsen, 9,5 mio. kr. er indbetalt ultimo 2016 og registreret i Erhvervsstyrelsen i januar 2017, mens de resterende 25 mio. kr. skal indbetales ved overtagelse af Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS.

Endvidere har Selskabet indgået finansieringsaftale med realkreditinstitut om finansiering af ejendommen. Vilkaerne lever op til prospektet. Efterfølgende har bestyrelsen fastlåst renten på 1,165% på F10 med en renteswap, hvilket er en del under den budgetterede rente på 1,8%.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens vurdering, når ejendommen overtages efter forventet tidsplan, at selskabet lever op til prospektet, hvorefter ledelsen forventer en positiv udvikling.

RESULTATOPGØRELSE 28. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2015/16 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER.....		0
Eksterne omkostninger.....		-196.703
DRIFTSRESULTAT.....		-196.703
Andre finansielle omkostninger.....		-6
RESULTAT FØR SKAT.....		-196.709
Skat af årets resultat.....		0
ÅRETS RESULTAT.....		-196.709
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-196.709
I ALT.....		-196.709

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Forudbetalinger for finansielle anlægsaktiver.....		10.222.500
Finansielle anlægsaktiver.....	1	10.222.500
ANLÆGSAKTIVER.....		10.222.500
Likvide beholdninger.....		102.491
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		102.491
AKTIVER.....		10.324.991
PASSIVER		
Selskabskapital.....		500.000
Overført overskud.....		-1.597.781
EGENKAPITAL.....	2	-1.097.781
Forudbetalinger fra selskabsdeltagere.....	3	9.500.000
Anden gæld.....		1.922.772
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.422.772
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.422.772
PASSIVER.....		10.324.991
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Afledte finansielle instrumenter	6	
Medarbejderforhold	7	

NOTER

			Note
Finansielle anlægsaktiver			1
		Forudbetalinger for finansielle anlægsaktiver	
Tilgang		10.222.500	
Kostpris 31. december 2016.....		10.222.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		10.222.500	
Egenkapital			2
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 28. oktober 2015.....	500.000	0	500.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		-1.401.072	-1.401.072
Forslag til årets resultatdisponering.....		-196.709	-196.709
Egenkapital 31. december 2016.....	500.000	-1.597.781	-1.097.781
Indre værdi udgør pr. 31. december 2016 kurs -219,56.			
		2016 kr.	
Forudbetalinger fra selskabsdeltagere			3
Investorindskud.....		9.500.000	
		9.500.000	
Forudbetalingen vedrører indbetalinger til kapitalforhøjelse ved udstedelse af aktier. Kapitalforhøjelsen er besluttet og gennemført d. 26. januar 2017.			
Eventualposter mv.			4
Ingen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Ingen.			

NOTER**Note****Afledte finansielle instrumenter****6**

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld, der skal optages i Terassehuset Søborg Hovedgade ApS, når byggeriet er færdigmeldt. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på et variabelt forrentede kreditforeningslån. Rente-swappen er indgået med en kontraktmæssig værdi på 66,5 mio. kr. og har en løbetid på 10 år. På balancedagen udgør dagsværdien -1,4 mio. kr.

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koncenton Søborg Hovedgade A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra tilknyttede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.