



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**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. april 2018

---

Anders Marcus

**CVR-NR. 37 18 83 95**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Koncenton Søborg Hovedgade A/S Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 18 83 95 Stiftet: 28. oktober 2015 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gordon Richardt Pedersen, Formand Daniel Lerup Anders Delcomyn Larsen
<b>Direktion</b>	Anders Marcus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2018

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 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 vores 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 20. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32168

## 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.

### Usædvanlige forhold

Selskabets regnskab for 2016 er ændret som følge af fejl i forbindelse med klassifikation af renteswap..

Renteswap har i tidligere år været indregnet som et sikringsinstrument, hvorved kursreguleringen på renteswappen har været ført under egenkapitalen. Renteswappen vurderes ikke at opfylde årsregnskabslovens kriterier for indregning som sikringsinstrument hvorved kursreguleringen skal indregnes via resultatopgørelsen. Som følge af den indregnede værdis størrelse er forholdet behandlet som en fejl.

Sammenligningstallene vedrørende fejlen er tilrettet for 2016. Da kursreguleringen i 2016 har været registreret på egenkapitalen er effekten 0 kr. på egenkapitalen. For 2016 er årets resultat før skat ændret med -1.401 tkr. og efter skat med -1.401 tkr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Eksterne omkostninger.....		-172.606	-196.703
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-172.606</b>	<b>-196.703</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-566.270	-1.401.078
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-738.876</b>	<b>-1.597.781</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-738.876</b>	<b>-1.597.781</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-738.876	-1.597.781
<b>I ALT.....</b>		<b>-738.876</b>	<b>-1.597.781</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		34.113.437	0
Forudbetalinger for finansielle anlægsaktiver.....		0	10.222.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>34.113.437</b>	<b>10.222.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.113.437</b>	<b>10.222.500</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		4.282	0
Tilgodehavender.....		4.282	0
Likvide beholdninger.....		17.215	102.491
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>21.497</b>	<b>102.491</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.134.934</b>	<b>10.324.991</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		35.000.000	500.000
Overført overskud.....		-2.336.657	-1.597.781
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>32.663.343</b>	<b>-1.097.781</b>
Forudbetalinger fra selskabsdeltagere.....	3	0	9.500.000
Anden gæld.....		1.471.591	1.922.772
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.471.591</b>	<b>11.422.772</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.471.591</b>	<b>11.422.772</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.134.934</b>	<b>10.324.991</b>
Eventualposter mv.	4		
Afledte finansielle instrumenter	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Forudbetalinger for finansielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2017.....	1.336.212	10.222.500	
Overførsel.....	10.222.500	-10.222.500	
Tilgang.....	42.554.725	0	
Afgang.....	-20.000.000	0	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>34.113.437</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>34.113.437</b>	<b>0</b>	

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	2
<b>Egenkapital</b>				
Egenkapital 1. januar 2017.....	500.000	-1.597.781	-1.097.781	
Kapitalforhøjelse.....	34.500.000		34.500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-738.876	-738.876	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>35.000.000</b>	<b>-2.336.657</b>	<b>32.663.343</b>	

Indre værdi udgør pr. 31. december 2017 kurs 93,32.

	2017 kr.	2016 kr.	3
<b>Forudbetalinger fra selskabsdeltagere</b>			
Investorindskud.....	0	9.500.000	
	<b>0</b>	<b>9.500.000</b>	

Forudbetalingen vedrører indbetalinger til kapitalforhøjelse ved udstedelse af aktier. Kapitalforhøjelsen er besluttet og gennemført d. 26. januar 2017.

#### Eventualposter mv. 4

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabets mellemværende med kreditforeninger. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2017 127.435 tkr.

##### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 kr. pr. balancedagen.

**NOTER****Note****Afledte finansielle instrumenter****5**

Selskabet indgik i 2016 en renteswap til sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld, der skulle optages i Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS, når byggeriet blev færdigmeldt. Renteswappen blev indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på et variabelt forrentede kreditforeningslån. Rente-swappen er indfriet i regnskabsåret i forbindelse med færdigmelding af den pågældende ejendom.

**Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koncenton Søborg Hovedgade A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Renteswap har i tidligere år været indregnet som et sikringsinstrument, hvorved kursreguleringen på renteswappen har været ført under egenkapitalen. Renteswappen vurderes ikke at opfylde årsregnskabslovens kriterier for indregning som sikringsinstrument, hvorved kursreguleringen skal indregnes via resultatopgørelsen. Som følge af den indregnede værdis størrelse er forholdet behandlet som en fejl.

Sammenligningstillene vedrørende fejlen er tilrettet for 2016. Da kursreguleringen i 2016 har været registreret på egenkapitalen er effekten 0 kr. på egenkapitalen. For 2016 er årets resultat før skat ændret med -1.401 tkr. og efter skat med -1.401 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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 dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, 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 nettosalgspris 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.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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