



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
C/O OBTON A/S, SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. marts 2023

Michael Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Koncenton Søborg Hovedgade A/S c/o Obton A/S, Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 18 83 95
	Stiftet: 28. oktober 2015
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gordon Richardt Pedersen, formand Daniel Lerup Anders Delcomyn Larsen
Direktion	Peter Krogsgaard Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. februar 2023

Direktion:

Peter Krogsgaard Jørgensen

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugere 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 15. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat ender på et forventet niveau.

Som det afspejler sig i årsregnskabet, har udviklingen i markedet påvirket resultatet i datterselskabet. De stigende renter har lagt pres på nettostartafkastet for ejendomme, hvilket også giver sig udslag i dette års værdiansættelse af ejendommen med en nedskrivning på 8,9 mio. kr. svarende til opskrivningen i 2021. Ejendommens værdi er således indregnet til 229,2 mio. kr. hvilket forsat er ca. 26 mio. over projektsummen i udbudsmaterialet.

Det bemærkes desuden at prioritetsgælden i datterselskabet er indregnet til en amortiseret kostpris på 145 mio. kr. og dagsværdien på statusdagen kan opgøres til 122 mio. kr. Denne kursgevinst afspejler sig ikke i regnskabet som følge af den anvendte regnskabspraksis. Var gælden indregnet til dagsværdi på samme vis som ejendommen, ville det medføre en forhøjelse af egenkapitalen på ca. 18 mio. kr. i datterselskabet.

Øvrige forhold

Koncenton Søborg Hovedgade A/S er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen.

Der gælder forskellige krav fonde afhængig af hvilken kategorisering og dermed bæredygtighedsprofil disse har. For artikel 6-fonde skal der gives nedenstående erklæring i tilknytning til årsrapporten:

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

Der rapporteres ikke for denne fond.

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	2022 kr.	2021 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER.....		-1.954.578	7.337.625
Eksterne omkostninger.....		-289.948	-247.074
BRUTTORESULTAT.....		-2.244.526	7.090.551
Personaleomkostninger.....	1	-40.000	-40.000
DRIFTSRESULTAT.....		-2.284.526	7.050.551
Andre finansielle indtægter.....		1.852	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-12.280	-38.349
RESULTAT FØR SKAT.....		-2.294.954	7.012.202
Skat af årets resultat.....	3	75.300	69.253
ÅRETS RESULTAT.....		-2.219.654	7.081.455
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.625.000	1.750.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-1.954.578	7.337.625
Overført resultat.....		-2.890.076	-2.006.170
I ALT.....		-2.219.654	7.081.455

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		64.271.680	67.976.258
Finansielle anlægsaktiver.....	4	64.271.680	67.976.258
ANLÆGSAKTIVER.....		64.271.680	67.976.258
Udskudte skatteaktiver.....		0	69.253
Andre tilgodehavender.....		43.750	500.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	663.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.186.737	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.228	0
Tilgodehavender.....		1.235.715	1.232.253
Likvide beholdninger.....		895.724	76.330
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.131.439	1.308.583
AKTIVER.....		66.403.119	69.284.841
PASSIVER			
Selskabskapital.....		35.000.000	35.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		24.883.435	29.463.013
Overført overskud.....		518.341	783.417
Forslag til udbytte.....		2.625.000	1.750.000
EGENKAPITAL.....		63.026.776	66.996.430
Anden gæld.....		960.074	960.075
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	960.074	960.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		111.485	1.328.336
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.124.600	0
Selskabsskat.....		180.184	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.416.269	1.328.336
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.376.343	2.288.411
PASSIVER.....		66.403.119	69.284.841
Eventualposter mv.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	35.000.000	29.463.013	783.417	1.750.000	66.996.430
Forslag til resultatdisponering.....		-1.954.578	-2.890.076	2.625.000	-2.219.654
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-1.750.000	-1.750.000
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-2.625.000	2.625.000		0
Egenkapital 31. december 2022.....	35.000.000	24.883.435	518.341	2.625.000	63.026.776

Indre værdi udgør pr. 31. december 2022 kurs 1,801 aktie a 1 kr.

NOTER

			Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager	40.000	40.000		
	40.000	40.000		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	12.100	25.061		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	180	13.288		
	12.280	38.349		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-144.553	0		
Regulering udskudt skat.....	69.253	-69.253		
	-75.300	-69.253		
Finansielle anlægsaktiver			4	
		Kapitalandele i datter- virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022.....		34.230.439		
Kostpris 31. december 2022.....		34.230.439		
Værdireguleringer 1. januar 2022.....		33.745.819		
Udloddet resultat		-1.750.000		
Årets værdireguleringer		-1.954.578		
Værdireguleringer 31. december 2022.....		30.041.241		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		64.271.680		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Anden gæld.....	960.074	0	0	960.075
	960.074	0	0	960.075

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 180 tkr. pr. balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koncenton Søborg Hovedgade A/S for 2022 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles 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.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.