



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 ØRESTADEN A/S
C/O KONCENTON A/S, SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2019

Martin Schubert

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
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Koncenton Ørestaden A/S c/o Koncenton A/S Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 93 10 12 Stiftet: 12. august 2016 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jannick Benneth Skow, formand Claus Tygesen Per Nelson Ørnstrand
Direktion	Anders Marcus
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 2018 for Koncenton Ørestaden 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. marts 2019

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Jannick Benneth Skow
Formand

Claus Tygesen

Per Nelson Ørnstrand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Koncenton Ørestaden A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Ørestaden A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 29. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32168

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besidde kapitalandele.

Usædvanlige forhold

Selskabets kapitalandele måles til indre værdi. Tidligere blev kapitalandele målt til kostpris. Det er ledelsens opfattelse, at indre værdi af kapitalandele i højere grad afspejler den korrekte værdi, således at det giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Med den nye praksis foretages der løbende indregning af resultat i dattervirksomheder til indre værdi. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen af årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat ender på et forventet niveau, når det sammenlignes med prospektet.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOTAB		-217.843	-318.419
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		2.381.311	1.959.652
Andre finansielle indtægter.....	1	173.766	321.141
Andre finansielle omkostninger.....		-283	-4.193
RESULTAT FØR SKAT		2.336.951	1.958.181
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		2.336.951	1.958.181
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.381.311	1.959.652
Overført resultat.....		-44.360	-1.471
I ALT		2.336.951	1.958.181

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		54.768.972	52.269.434
Finansielle anlægsaktiver.....	2	54.768.972	52.269.434
ANLÆGSAKTIVER.....		54.768.972	52.269.434
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.688.308	8.838.971
Andre tilgodehavender.....		190.675	390.675
Periodeafgrænsningsposter.....		0	4.282
Tilgodehavender.....		8.878.983	9.233.928
Likvide beholdninger.....		13.926	29.355
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.892.909	9.263.283
AKTIVER.....		63.661.881	61.532.717
PASSIVER			
Selskabskapital.....		32.000.000	32.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		31.671.212	29.289.901
Overført overskud.....		-45.831	-1.471
EGENKAPITAL.....	3	63.625.381	61.288.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.500	70.256
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	130.504
Anden gæld.....		0	43.527
Kortfristede gældsforpligtelser.....		36.500	244.287
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		36.500	244.287
PASSIVER.....		63.661.881	61.532.717
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	173.766	321.141		
	173.766	321.141		
 Finansielle anlægsaktiver			 2	
		Kapitalandele i datter- virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018.....		22.979.533		
Tilgang.....		118.227		
Kostpris 31. december 2018.....		23.097.760		
Praksisændring.....		29.289.901		
Årets resultat		2.499.538		
Andre reguleringer.....		-118.227		
Opskrivninger 31. december 2018.....		31.671.212		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		54.768.972		
 Egenkapital			 3	
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2017.....	32.000.000	0	-1.471	31.998.529
Praksisændringer.....		29.289.901		29.289.901
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018.....	32.000.000	29.289.901	-1.471	61.288.430
Forslag til resultatdisponering.....		2.381.311	-44.360	2.336.951
Egenkapital 31. december 2018.....	32.000.000	31.671.212	-45.831	63.625.381

Indre værdi udgør pr. 31. december 2018 kurs 1,98 pr. aktie a 1 kr.

Eventualposter mv.

4

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 0 tkr. pr. balancedagen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist over for datterselskabet Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syds engagement med BRFKredit a/s. Lånerestgæld for det pågældende engagement udgør t.kr. 67.250 pr. 31. december 2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koncenton Ørestaden A/S for 2018 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 i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets kapitalandele var tidligere målt til kostpris. Praksis ændres til, at kapitalandele indregnes og måles til indre værdi og med indregning i resultatopgørelsen under resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele. Anvendelsen af reglerne for måling af kapitalandele til indre værdi vurderes dermed at give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Praksisændringen for 2018 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 2.381 tkr. og årets resultat efter skat med 2.381 tkr. som følge af indregnet indre værdi. Balancesummen ultimo forøges med 33.581 tkr., som kan henføres til kapitalandele. For 2017 er årets resultat forøget med 1.959 tkr., mens balancesummen pr. 1. januar 2018 er forøget med 29.290 tkr og egenkapitalen pr. 1. januar 2018 er forøget med 29.290 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af 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 i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund indgået overdragelsesaftale

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

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.

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.

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.