



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 METROPOL II A/S
SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
7. MARTS - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. april 2018

Anders Marcus

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Koncenton Metropol II A/S Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 38 47 46 26 Stiftet: 7. marts 2017 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 7. marts - 31. december
Bestyrelse	Henning Frost Studsgaard, Formand Flemming Hvejsel Søren Wonsild Glud
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 regnskabsåret 7. marts - 31. december 2017 for Koncenton Metropol II 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 7. marts - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. april 2018

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Henning Frost Studsgaard
Formand

Flemming Hvejsel

Søren Wonsild Glud

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Koncenton Metropol II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Metropol II A/S for regnskabsåret 7. marts - 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 7. marts - 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 12. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32168

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse af kapitalandele i driftsselskabet Rødovre Karreen ApS og Trøjborgvej 74 ApS. Selskaberne forventes overtaget i foråret/sommeren 2019.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ledelsens vurdering, at indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er sket korrekt. Årsrapporten for 2017 dækker regnskabsperioden 7. marts 2017 til 31. december 2017, svarende til 10 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. Den samlede egenkapital er på 210 mio. kr. fordelt på 195 investorer.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 7. MARTS - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.
BRUTTOTAB		-248.483
Andre finansielle indtægter.....		921.739
Andre finansielle omkostninger.....		-323.303
RESULTAT FØR SKAT		349.953
Skat af årets resultat.....	1	-76.978
ÅRETS RESULTAT		272.975
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		272.975
I ALT		272.975

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Forudbetalinger på finansielle anlægsaktiver.....		40.937.951
Andre tilgodehavender.....		42.523.934
Finansielle anlægsaktiver.....	2	83.461.885
ANLÆGSAKTIVER.....		83.461.885
Periodeafgrænsningsposter.....		4.282
Tilgodehavender.....		4.282
Likvide beholdninger.....		131.379.235
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		131.383.517
AKTIVER.....		214.845.402
PASSIVER		
Selskabskapital.....		210.424.374
Overført overskud.....		272.975
EGENKAPITAL.....	3	210.697.349
Selskabsskat.....		76.978
Anden gæld.....		4.071.075
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.148.053
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.148.053
PASSIVER.....		214.845.402
Eventualposter mv.	4	
Medarbejderforhold	5	

NOTER

	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	76.978	
	76.978	

Finansielle anlægsaktiver	Forudbetalinger		Andre tilgodehavender	2
	på finansielle anlægsaktiver			
Tilgang.....	40.937.951	42.523.934		
Kostpris 31. december 2017.....	40.937.951	42.523.934		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	40.937.951	42.523.934		

Forudbetalinger på finansielle anlægsaktiver består af en deponering i forbindelse med køb af datterselskab samt transaktionsomkostninger i forbindelse hermed. Af beløbet forrentes og behandles 41 mio kr. indtil Closing som et ansvarligt lån med en gennemsnitlig rente på ca. 6%.

Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 7. marts 2017.....	500.000	0	500.000	
Kapitalforhøjelse.....	209.924.374	209.924.374		
Forslag til årets resultatdisponering.....		272.975	272.975	
Egenkapital 31. december 2017.....	210.424.374	272.975	210.697.349	

Indre værdi udgør pr. 31. december 2017 kurs 100,15.

Eventualposter mv. 4

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om køb af samtlige anparter i Trøjborgvej 74 ApS. Den samlede købsum for anparterne i selskabet forventes at udgøre ca. 60 mio. kr., hvoraf 18 mio kr. er afregnet i regnskabsåret. Selskabet forventes overtaget foråret 2019, hvor restkøbesummen også forfalder til betaling

Herudover har selskabet indgået aftale om køb af samtlige anparter i Rødovre Karreen ApS. Den samlede købesum for anparterne i selskabet forventes at udgøre 8,5 mio kr. Selskabets forventes at blive overtaget i foråret 2019, hvor købesummen forfalder til betaling.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koncenton Metropol II 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 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 acontoskatter.

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 lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.