



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 TORVEHUSET II A/S**  
**C/O KONCENTON A/S, SILKEBORGVEJ 2, SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. marts 2020

---

Martin Schubert

## 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 Torvehuset II A/S c/o Koncenton A/S, Silkeborgvej 2 Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 07 31 37 Stiftet: 9. november 2017 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans-Georg Hix Christensen, formand Søren Henning Johnsen Thomas Bak Jesper Nielsen
<b>Direktion</b>	Anders Marcus
<b>Revision</b>	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 2019 for Koncenton Torvehuset 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. februar 2020

Direktion:

---

Anders Marcus

Bestyrelse:

---

Hans-Georg Hix Christensen  
Formand

---

Søren Henning Johnsen

---

Thomas Bak

---

Jesper Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Koncenton Torvehuset II A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Torvehuset II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 21. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Gert Malmkvist  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27792

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed, dog har selskabet indtil videre kun indgået aftale om køb af kapitalandel med senere levering. Der er således indtil videre kun foretaget forudbetaling på en kapitalandel i en kommende dattervirksomhed og udlån til brug som byggekredit.

### **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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-112.041</b>	<b>-109.072</b>
Personaleomkostninger.....	1	-105.869	-17.500
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-217.910</b>	<b>-126.572</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.931.544	1.423.522
Andre finansielle omkostninger.....		-45.190	-15.667
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.668.444</b>	<b>1.281.283</b>
Skat af årets resultat.....	2	-368.984	-287.122
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.299.460</b>	<b>994.161</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.299.460	994.161
<b>I ALT</b> .....		<b>1.299.460</b>	<b>994.161</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Forudbetalinger på finansielle anlægsaktiver.....		8.009.565	7.563.678
Andre tilgodehavender.....		27.593.500	27.593.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>35.603.065</b>	<b>35.157.178</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>35.603.065</b>	<b>35.157.178</b>
Andre tilgodehavender.....		0	1.423.522
Tilgodehavender.....		0	1.423.522
Likvide beholdninger.....		8.148.576	4.748.333
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.148.576</b>	<b>6.171.855</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>43.751.641</b>	<b>41.329.033</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000.000	40.000.000
Overført overskud.....		2.293.621	994.161
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>42.293.621</b>	<b>40.994.161</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.796	30.250
Selskabsskat.....		368.984	287.122
Anden gæld.....		1.040.240	17.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.458.020</b>	<b>334.872</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>1.458.020</b>	<b>334.872</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>43.751.641</b>	<b>41.329.033</b>
Eventualposter mv.	5		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager .....	105.000	17.500	
Andre personaleomkostninger .....	869	0	
	<b>105.869</b>	<b>17.500</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	368.984	287.122	
	<b>368.984</b>	<b>287.122</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
	Forudbetalinger på finansielle anlægsaktiver	Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2019 .....	7.563.677	27.593.500	
Tilgang .....	445.888	0	
Kostpris 31. december 2019 .....	<b>8.009.565</b>	<b>27.593.500</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 .....</b>	<b>8.009.565</b>	<b>27.593.500</b>	

Finansielle anlægsaktiver omfatter forudbetalinger og transaktionsomkostninger vedrørende køb af kapitalandel i Torvehuset Aabyen II ApS, der forventes overtaget i marts 2020. Der er tillige ydet lån til det kommende datterselskab til brug for dette selskabs erhvervelse og gennemførelse af byggeri.

## NOTER

## Note

**Egenkapital**

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	40.000.000	994.161	40.994.161
Forslag til resultatdisponering.....		1.299.460	1.299.460
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>40.000.000</b>	<b>2.293.621</b>	<b>42.293.621</b>

Indre værdi udgør pr. 31. december 2019 kurs 1,0573 kr. pr. aktie.

**Eventualposter mv.**

5

Selskabet har indgået aftale om køb af samtlige anparter i Torvehuset Aabyen II ApS. Den samlede kostpris inkl. transaktionsomkostninger for anparter i selskabet forventes at udgøre ca. 11 - 12 mio kr. Selskabet forventes overtaget i marts 2020, hvor den resterende købesum forfalder til betaling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koncenton Torvehuset II A/S for 2019 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar samt kørselsgodtgørelse til selskabets bestyrelse.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter forudbetalinger på finansielle anlægsaktiver og andre tilgodehavender, der indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

### Tilgodehavender

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

## 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 i 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.