

Koncenton Vækstbyer A/S

Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39493365

Årsrapport 16.04.2018 - 31.12.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.03.2019

Dirigent

Navn: Anders Marcus

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Koncenton Vækstbyer A/S
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39493365

Stiftet: 16.04.2018

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 16.04.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Søren Dahlgaard, formand
Anders Marcus
Lars Bentsen

Direktion

Anders Marcus

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16.04.2018 - 31.12.2018 for Koncenton Vækstbyer A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 16.04.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05.03.2019

Direktion

Anders Marcus

Bestyrelse

Søren Dahlgaard
formand

Anders Marcus

Lars Bentsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Koncenton Vækstbyer A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Vækstbyer A/S for regnskabsåret 16.04.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16.04.2018 - 31.12.2018 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 for 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 05.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mads Fauerskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35428

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investering i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor ledelsens forventninger til årets resultat afspejler sig i det realiserede underskud på 1.914 t.kr.

Selskabet har erhvervet datterselskabet Mølleriet ApS den 11.12.2018.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har indgået aftaler om køb af yderligere ejendomme/selskaber. Vi henviser til note 5 for yderligere omtale heraf.

Der er den 8.1.2019 gennemført kapitalforhøjelse i selskabet til brug for fremtidige investeringer. Kapitalen er forhøjet med 7.409.557 kr. til kurs 100. Kapitalen udgør herefter 58.410.532 kr.

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(75.514)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.814.462)
Andre finansielle omkostninger		<u>(36.773)</u>
Resultat før skat		(1.926.749)
Skat af årets resultat	1	<u>13.111</u>
Årets resultat		<u>(1.913.638)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(1.913.638)</u>
		<u>(1.913.638)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.867.958
Forudbetalinger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>10.539.336</u>
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>18.407.294</u>
Anlægsaktiver		<u>18.407.294</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.517.949
Andre tilgodehavender	3	24.071.472
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>2.945</u>
Tilgodehavender		<u>43.592.366</u>
Likvide beholdninger		<u>4.931.998</u>
Omsætningsaktiver		<u>48.524.364</u>
Aktiver		<u>66.931.658</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		51.000.975
Overført overskud eller underskud		<u>(1.913.638)</u>
Egenkapital		<u>49.087.337</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		439.531
Anden gæld	4	<u>17.404.790</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.844.321</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.844.321</u>
Passiver		<u>66.931.658</u>
Eventualforpligtelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Indskudt ved stiftelse	500.000	0	500.000
Kapitalforhøjelse	50.500.975	0	50.500.975
Årets resultat	0	(1.913.638)	(1.913.638)
Egenkapital ultimo	51.000.975	(1.913.638)	49.087.337

Indre værdi pr. aktie udgør pr. 31.12.2018: 0,96

Noter

	2018	
	kr.	
1. Skat af årets resultat		
Refusion i sambeskatning		(13.111)
		(13.111)
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder	Forudbe- taling for kapital- andele i tilknyttede virkso- mheder
	kr.	kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange	9.682.420	10.539.336
Kostpris ultimo	9.682.420	10.539.336
Andel af årets resultat	315.660	0
Årets nedskrivninger	(2.130.122)	0
Nedskrivninger ultimo	(1.814.462)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.867.958	10.539.336

Årets nedskrivninger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 2.130 t.kr. og udgør nedskrivning af omkostninger i forbindelse med erhvervelsen af datterselskabet Mølleriet ApS. Kapitalandelen er nedskrevet til genindvendingsværdi, her svarende til indre værdi.

Forudbetalinger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af udbyderhonorar mv. forudbetalt for køb af ejendomsselskab.

3. Andre tilgodehavender

Selskabet har forpligtiget sig til køb af samtlige anparter i Birch NK Kobbelvænget 1 Holding ApS – CVR-NR. 40017003. Købesummen udgør foreløbigt 19.877 t.kr. Selskabet pr. 31.12.2018 har udlånt 24.000 t.kr. til sælger. Beløbet fremgår i denne årsrapport som Andre tilgodehavender.

	2018	
	kr.	
4. Anden gæld		
Anden gæld i øvrigt		17.404.790
		17.404.790

Noter

Anden gæld består af forudbetalt investorindskud på 4.775 t.kr. til brug for kapitalforhøjelse i januar 2019 samt forpligtelse overfor Koncenton A/S på 12.630 t.kr.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har for perioden 16.04.2018 - 07.08.2018 indgået i en dansk sambeskatning med Koncenton Private Placement A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har forpligtet sig til køb af samtlige anparter i Birch NK Kobbelvænget 1 Holding ApS – CVR-NR. 40017003. Købesummen udgør foreløbigt 19.877 t.kr.

Selskabet har forpligtet sig til køb af samtlige anparter i Ejendomsselskabet Mårslet I ApS under stiftelse. Købesummen udgør foreløbigt 10.200 t.kr.

Selskabet har forpligtet sig til køb af samtlige anparter i Danhuse Brahesbakken A/S under stiftelse. Købesummen udgør foreløbigt 64.188 t.kr.

Likviditeten til brug for anskaffelsen af ovenstående tilvejebringes løbende ved kapitalforhøjelser i selskabet fra investorer, samt ved optagelse af realkreditlån.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er nogen sammenligningstal.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger m.m.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Forudbetaling for kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Forudbetalinger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af udbyderhonorar mv. forudbetalt for køb af ejendomsselskab, og er opgjort til de afholdte omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Marcus

Bestyrelsesmedlem for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-505808409090

IP: 92.43.xxx.xxx

2019-03-19 13:17:33Z

NEM ID 

Anders Marcus

Direktion for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-505808409090

IP: 92.43.xxx.xxx

2019-03-19 13:17:33Z

NEM ID 

Lars Bentsen

Bestyrelsesmedlem for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-251440079643

IP: 195.90.xxx.xxx

2019-03-19 13:31:00Z

NEM ID 

Søren Dahlgaard

Bestyrelsesformand for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-009362017533

IP: 92.43.xxx.xxx

2019-03-19 16:37:03Z

NEM ID 

Mads Fauerskov

Revisor for a/s

Serienummer: CVR:33963556-RID:75967604

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-03-19 17:59:38Z

NEM ID 

Anders Marcus

Dirigent for a/s generalforsamling

Serienummer: PID:9208-2002-2-505808409090

IP: 92.43.xxx.xxx

2019-03-20 07:18:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZV4FK-V57CX-UYU6W-KUYVW-TD7XH-EMNXO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>