



## Koncenton Poppelstykket A/S

Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39530147

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.03.2020

---

**Christina Ruus Frost**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Koncenton Poppelstykket A/S  
Silkeborgvej 2  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39530147

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Henrik Steinfeldt Jacobsen, formand  
Mogens Tolling  
Anders Peter Westmark

## Direktion

Anders Marcus, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Koncenton Poppelstykket 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.02.2020

## Direktion

**Anders Marcus**  
direktør

## Bestyrelse

**Henrik Steinfeldt Jacobsen**  
formand

**Mogens Tolling**

**Anders Peter Westmark**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Koncenton Poppelstykket A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Poppelstykket A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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. 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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 24.02.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

**Klaus Tvede-Jensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 23304

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 6.373 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(167.011)</b>	<b>(43.742)</b>
Personaleomkostninger	1	(48.197)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(215.208)</b>	<b>(43.742)</b>
Andre finansielle indtægter		8.984.020	0
Andre finansielle omkostninger		(668.601)	(204.141)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.100.211</b>	<b>(247.883)</b>
Skat af årets resultat	2	(1.727.512)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>6.372.699</b>	<b>(247.883)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.372.699	(247.883)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.372.699</b>	<b>(247.883)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Forudbetaling for kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.193.328	45.216.626
Andre tilgodehavender		130.520.050	0
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>3</b>	<b>166.713.378</b>	<b>45.216.626</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>166.713.378</b>	<b>45.216.626</b>
Andre tilgodehavender		8.990.270	928.713
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.990.270</b>	<b>928.713</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.624.157</b>	<b>126.317.626</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.614.427</b>	<b>127.246.339</b>
<b>Aktiver</b>		<b>177.327.805</b>	<b>172.462.965</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		166.369.073	166.369.073
Overført overskud eller underskud		6.124.816	(247.883)
<b>Egenkapital</b>		<b>172.493.889</b>	<b>166.121.190</b>
Deposita		0	5.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		253.499	63.775
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.464.905	890.000
Skyldig selskabsskat		1.727.512	0
Anden gæld		388.000	388.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.833.916</b>	<b>6.341.775</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.833.916</b>	<b>6.341.775</b>
<b>Passiver</b>		<b>177.327.805</b>	<b>172.462.965</b>

Eventualforpligtelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	166.369.073	(247.883)	166.121.190
Årets resultat	0	6.372.699	6.372.699
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>166.369.073</b>	<b>6.124.816</b>	<b>172.493.889</b>

Indre værdi udgør pr. 31. december 2019 kurs 1,037 pr. aktie af 1 kr.

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	45.000	0
Andre personaleomkostninger	3.197	0
	<b>48.197</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	1.727.512	0
	<b>1.727.512</b>	<b>0</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Forudbetaling for kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgode- hav- ender kr.
Kostpris primo	45.216.626	0
Overførsler	(130.520.050)	130.520.050
Tilgange	121.496.752	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.193.328</b>	<b>130.520.050</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.193.328</b>	<b>130.520.050</b>

Forudbetalinger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af udbyderhonorar og rådgivningsomkostninger mv. afledt af det kommende køb af kapitalandele.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til køb af samtlige anparter i Poppelstykket 8 ApS, CVR-nr. 32669433. Købesummen udgør foreløbigt 130.520 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste år var første regnskabsperiode for selskabet, der dækkede perioden 19.04.2018 til 31.12.2018. Indeværende regnskabsår dækker over 12 mdr. Der er således ikke direkte sammenlignelighed de to regnskabsår i mellem.

## 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 mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar o.l.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder rentekompensation.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**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.

**Balancen****Tilgodehavender**

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

**Forudbetaling for kapitalandele**

Forudbetaling for kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af udbyderhonorar og rådgivningsomkostninger mv. afledt af det kommende køb af kapitalandele.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

# ΠΕΝΝΕΟ

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 Peter Westmark

Bestyrelsesmedlem for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-208653531052

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-02-25 06:50:49Z

NEM ID 

## Anders Marcus

Direktion for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-505808409090

IP: 92.43.xxx.xxx

2020-02-25 07:07:07Z

NEM ID 

## Mogens Tolling

Bestyrelsesmedlem for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-997253286815

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-02-25 08:36:29Z

NEM ID 

## Henrik Steinfeldt Jacobsen

Bestyrelsesformand for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-394851975799

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-02-25 11:40:22Z

NEM ID 

## Klaus Tvede-Jensen

Revisor for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-936357131485

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-02-25 13:31:30Z

NEM ID 

Πεννεο Δελφίνια Α.Ε. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΤΩΝ ΔΕΛΦΙΝΙΩΝ ΑΝΕΛΕΥΣΤΕ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ

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](mailto: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>