



Koncenton Urban A/S

Kristine Nielsens Gade 5
8000 Aarhus C
CVR-nr. 40037454

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.05.2024

Jan Børjesson
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	9
Balance pr. 31.12.2023	10
Egenkapitalopgørelse for 2023	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Koncenton Urban A/S
Kristine Nielsens Gade 5
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40037454
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Niels Gunner Bøge, formand
Torsten Koster
Bjarne Nielsen

Direktion

Peter Krogsgaard Jørgensen, 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 01.01.2023 - 31.12.2023 for Koncenton Urban 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09.04.2024

Direktion

Peter Krogsgaard Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Niels Gunner Bøge
formand

Torsten Koster

Bjarne Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Koncenton Urban A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Urban A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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, samt for de supplerende beretninger om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen m.v., efterfølgende benævnt "supplerende beretninger".

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen eller den supplerende beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen eller den supplerende beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen samt supplerende beretning og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen samt de supplerende beretning 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 lov om investeringsforeninger m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen samt den supplerende beretning er i overensstemmelse med årsregnskaberne og at ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med krav i lov om investeringsforeninger m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen eller den supplerende beretning.

Aarhus, den 09.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Søren Lykke

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32785

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i danske ejendomsselskaber med fokus på boligudlejningsvirksomhed i danske vækstbyer samt boligudlejningsejendomme beliggende i Storkøbenhavn og Aarhus.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Urban koncernen består ved udgangen af 2023 af 5 ejendomsprojekter lokaliseret i Risskov (2 stk.), Silkeborg, Randers og Sorø. Projekternes lokalisering skyldes den danske urbanisering, som historisk set har vist en vækst på 148% de seneste 90 år, og alt tyder på, at tendensen vil fortsætte på den lange bane. Pr. 31.12.2023 udgør porteføljens projektsum 649 mio. kr. hvilket forventes stige til 1,6 mia. kr. når de sidste ejendomme overtages i løbet af 2024 og 2025.

I 2023 er der overtaget ejendomme i Funder lidt udenfor Silkeborg, og yderligere en ejendom i Risskov, Aarhus. I 2024 forventes overtaget yderligere 2 ejendomme og i 2025 den sidste ejendom, hvorefter fondens erhvervelser er afsluttet.

Vi ser i 2023 ind i nedskrivninger på ejendomsporteføljen primært henset til, at ejendomsmarkedet har været hårdt ramt af stigende renter og inflation. Dette har forøget de afkastkrav, som de budgetterede driftsresultater kapitaliseres med, hvilket medfører en lavere markedsværdi her og nu.

Herudover skyldes nedskrivningerne også væsentlig højere tomgang end forventet, hvor det specielt var Risskov der var udfordret. Hele området har i 2023 været underlagt megen konkurrence fra andre ejendomsforvaltere. Dette har bevirket til en realiseret økonomisk tomgang på 6,7% set på tværs af Urban koncernens 5 ejendomsprojekter.

Som følge af den hårde konkurrence på udlejningsmarkedet i Risskov har vi derfor også gjort brug af diverse lejereduktioner herunder lejenedsættelser, rabatter, gavekort og lignende for at sikre en udlejning af lejlighederne. Det er alene i Risskov (Aarhus) dette har været nødvendigt idet udlejningen i de øvrige ejendomme forløber tilfredsstillende.

De samlede nedskrivninger på ejendomsporteføljen udgør i alt 121 mio.kr. ved udgangen af 2023 hvilket svarer til 16%.

Udover nedskrivninger på ejendomsporteføljen er der i 2023 ligeledes foretaget afskrivning af Koncentons transaktionsfee på de sidste 3 ejendomme idet markedspriserne på de konkrete ejendomme pt. ikke tilsiger en aktivering. Beløbet udgør i alt 28 mio.kr.

Belåningsgraden ligger ved udgangen af 2023 på 56% på de ejendomme der er overtaget. Selve belåningsgraden er også udfordret idet realkreditinstitutter har strammet op, hvilket medfører en lavere belåningsgrad end forventet. Lånetyperne på vores eksisterende projekter består af følgende låntyper: Kontantlån, Cibur 3, Obligationslån og rentetilpasningslån F5. Lånene er generelt med en højere rente end forventet på udbudstidspunktet hvilket forringer investeringscasen idet renteudgifter er markant over de oprindeligt budgetterede renteudgifter.

Der skal løbende foretages refinansieringer i 2024, 2025 og 2027.

Med henvisning til de omtalte udfordringer i Koncenton Urban og med henvisning til §6.2 og §6.3 i fondens vedtægter, har bestyrelsen besluttet, at der ikke kan udbetales udbytte i 2024 ligesom der ikke kan ske indløsning af kapitalejere i 2024. Der er fuld fokus på at Fonden har tilstrækkelig kapital til erhvervelsen af de sidste 3 projekter, og dette kan i værste fald også betyde, at der skal gennemføres en mindre kapitalforhøjelse senere i 2024 eller i 2025.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(813.218)	(491.375)
Personaleomkostninger	1	(100.974)	(100.000)
Driftsresultat		(914.192)	(591.375)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(128.133.145)	2.480.755
Andre finansielle indtægter	2	541.876	274.301
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(42.235)	0
Andre finansielle omkostninger		0	(186.794)
Resultat før skat		(128.547.696)	1.976.887
Skat af årets resultat	3	94.033	108.464
Årets resultat		(128.453.663)	2.085.351
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(128.453.663)	2.085.351
Resultatdisponering		(128.453.663)	2.085.351

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		484.818.066	612.951.211
Finansielle aktiver	4	484.818.066	612.951.211
Anlægsaktiver		484.818.066	612.951.211
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.338.115	3.505.945
Andre tilgodehavender		112.000	112.000
Tilgodehavende skat		0	361.149
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.417.066	2.719.559
Periodeafgrænsningsposter		5.228	5.228
Tilgodehavender		24.872.409	6.703.881
Likvide beholdninger		7.832.835	18.038.653
Omsætningsaktiver		32.705.244	24.742.534
Aktiver		517.523.310	637.693.745

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		620.436.721	620.436.721
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	7.925.095
Overført overskud eller underskud		(112.190.248)	8.338.320
Egenkapital		508.246.473	636.700.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	45.354
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.678.253	0
Skyldig skat		1.859.145	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.668.979	948.255
Anden gæld		42.960	0
Kortfristede gældsforpligtelser		9.276.837	993.609
Gældsforpligtelser		9.276.837	993.609
Passiver		517.523.310	637.693.745

Eventualforpligtelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	620.436.721	7.925.095	8.338.320	636.700.136
Årets resultat	0	(7.925.095)	(120.528.568)	(128.453.663)
Egenkapital ultimo	620.436.721	0	(112.190.248)	508.246.473

Indre værdi udgør pr. 31. december 2023 kurs 0,8192 pr. aktie af 1 kr.

Noter

1 Personalemkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	100.974	100.000
	100.974	100.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

Gager og lønninger består af honorar til selskabets bestyrelse. Direktionen modtager ikke vederlag.

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103.715	270.462
Øvrige finansielle indtægter	438.161	3.839
	541.876	274.301

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	(2.877)	(11)
Refusion i sambeskatning	(91.156)	(108.453)
	(94.033)	(108.464)

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	605.026.116
Kostpris ultimo	605.026.116
Opskrivninger primo	7.925.095
Overførsler	120.208.050
Andel af årets resultat	(128.133.145)
Opskrivninger ultimo	0
Overførsler	(120.208.050)
Nedskrivninger ultimo	(120.208.050)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	484.818.066

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Koncenton Urban Mellemlholding 1 A/S	Aarhus	A/S	100
Koncenton Urban Mellemlholding 2 A/S	Aarhus	A/S	100

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er forpligtet til at betale et salgshonorar til Koncenton A/S, hvis selskabet opnår givent afkast ved salg af hele eller dele af det af selskabet ejede ejendomsselskab eller de af dette ejendomsselskab ejede ejendomme. Salgshonorarets størrelse kan ikke oplyses, da det afhænger af flere faktorer, herunder værdiansættelsen af ejendommene ved salg.

Selskabet er administrationsselskab 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.

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.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis 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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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