



## Koncenton Urban A/S

Silkeborgvej 2  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 40037454

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.04.2022

---

**Anders Retz Johansson**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Koncenton Urban A/S

Silkeborgvej 2

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40037454

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Simon Boel, formand

Rasmus Seidelin Stokholm

Niels Gunner Bøge

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.03.2022

## Direktion

**Anders Marcus**

direktør

## Bestyrelse

**Simon Boel**

formand

**Rasmus Seidelin Stokholm**

**Niels Gunner Bøge**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Koncenton Urban A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Urban A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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.

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 29.03.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

# 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

Selskabet har realiseret et overskud på 8.014 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Pr. 31.12.2021 er der ved en fejl ikke afregnet rabatbeløb på 8.451.121 kr. fra Koncenton A/S til Koncenton Urban A/S i forbindelse med de gennemførte kapitalforhøjelser i selskabet i regnskabsåret. Såfremt rabatbeløbet var afregnet i regnskabsåret 2021, ville indre værdi pr. 31.12.2021 udgøre kurs 1,037 pr. aktie af 1 kr. Rabatbeløbet er af Koncenton A/S blevet godkendt og vil blive afregnet i 2022.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(588.612)</b>	<b>(320.972)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.784.168	6.111.294
Andre finansielle indtægter	1	1.282.674	637.295
Andre finansielle omkostninger		(379.451)	(245.275)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.098.779</b>	<b>6.182.342</b>
Skat af årets resultat	2	(85.083)	(10.822)
<b>Årets resultat</b>		<b>8.013.696</b>	<b>6.171.520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.013.696	6.171.520
<b>Resultatdisponering</b>		<b>8.013.696</b>	<b>6.171.520</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		76.091.945	19.253.661
Forudbetalinger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.008.837	9.783.877
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>109.100.782</b>	<b>29.037.538</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>109.100.782</b>	<b>29.037.538</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		194.162.383	48.105.875
Andre tilgodehavender	4	322.393.615	90.000.000
Tilgodehavende skat		149.295	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		834.535	509.538
<b>Tilgodehavender</b>		<b>517.539.828</b>	<b>138.615.413</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.892.811</b>	<b>53.324.157</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>523.432.639</b>	<b>191.939.570</b>
<b>Aktiver</b>		<b>632.533.421</b>	<b>220.977.108</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		617.911.469	211.253.707
Overkurs ved emission		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.895.462	6.111.294
Overført overskud eller underskud		282.602	38.368
<b>Egenkapital</b>		<b>632.089.533</b>	<b>217.403.369</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		216.303	50.656
Skyldig skat		0	410.819
Skyldige sambeskatningsbidrag		179.565	109.541
Anden gæld		48.020	3.002.723
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>443.888</b>	<b>3.573.739</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>443.888</b>	<b>3.573.739</b>
<b>Passiver</b>		<b>632.533.421</b>	<b>220.977.108</b>

Eventualforpligtelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	211.253.707	0	6.111.294	38.368	217.403.369
Kapitalforhøjelse	406.657.762	14.706	0	0	406.672.468
Overført fra overkurs	0	(14.706)	0	14.706	0
Årets resultat	0	0	7.784.168	229.528	8.013.696
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>617.911.469</b>	<b>0</b>	<b>13.895.462</b>	<b>282.602</b>	<b>632.089.533</b>

Indre værdi udgør pr. 31. december 2021 kurs 1,023 pr. aktie af 1 kr.

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.141.287	637.295
Renteindtægter i øvrigt	141.387	0
	<b>1.282.674</b>	<b>637.295</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	85.083	10.822
	<b>85.083</b>	<b>10.822</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Forudbe- talingen for kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	13.142.367	9.783.877
Overførsler	0	(249.870)
Tilgange	49.054.116	23.474.830
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.196.483</b>	<b>33.008.837</b>
Opskrivninger primo	6.111.294	0
Andel af årets resultat	7.784.168	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>13.895.462</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>76.091.945</b>	<b>33.008.837</b>

Forudbetalinger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af udbyderhonorar og rådgivningsomkostninger mv. afledt af de planlagte køb af kapitalandele.

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

#### 4 Andre tilgodehavender

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Øvrige tilgodehavender	322.393.615	90.000.000
	<b>322.393.615</b>	<b>90.000.000</b>

Andre tilgodehavender består blandt andet af et indestående på skattekontoen på 304.000 t.kr.

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at købe samtlige anparter i Vestre Strandallé Risskov ApS, CVR-nr. 39 40 78 17. Købesummen forventes at udgøre 28.757 t.kr.

Selskabet har forpligtet sig til at købe samtlige anparter i SporbyenScandia Byggefelt Z P/S, CVR-nr. 41 71 28 05.

Købesummen forventes at udgøre 2.410 t.kr.

Selskabet har indgået betinget købsaftale om køb af samtlige anparter i Ådalshusene ApS, CVR-nr. 31 57 76 24. Købesum er ikke opgjort endnu.

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.

# 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 nedenstående 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.

### 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.

**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.

**Forudbetalinger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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.



**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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