



Koncenton Seniorboliger A/S

Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
CVR-nr. 40421491

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.04.2021

Anders Retz Johansson
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Koncenton Seniorboliger A/S
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40421491

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Lars Rasch Børglum, formand
Ivan Swenson Dahl
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 01.01.2020 - 31.12.2020 for Koncenton Seniorboliger 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17.03.2021

Direktion

Anders Marcus

direktør

Bestyrelse

Lars Rasch Børglum

formand

Ivan Swenson Dahl

Anders Peter Westmark

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Koncenton Seniorboliger A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Seniorboliger A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 17.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Søren Lykke

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32785

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

Årets resultat udgør et overskud på 1.633 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(143.129)	(94.056)
Andre finansielle indtægter		3.024.190	596.959
Andre finansielle omkostninger		(783.170)	(185.374)
Resultat før skat		2.097.891	317.529
Skat af årets resultat	1	(465.115)	(76.164)
Årets resultat		1.632.776	241.365
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.632.776	241.365
Resultatdisponering		1.632.776	241.365

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Forudbetaling for kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.126.433	21.491.827
Andre tilgodehavender		81.064.192	47.096.959
Finansielle aktiver	2	119.190.625	68.588.786
<hr/>			
Anlægsaktiver		119.190.625	68.588.786
<hr/>			
Andre tilgodehavender		25.000.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		43.464	0
Tilgodehavender		25.043.464	0
<hr/>			
Likvide beholdninger		67.374.504	122.318.954
<hr/>			
Omsætningsaktiver		92.417.968	122.318.954
<hr/>			
Aktiver		211.608.593	190.907.740

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		209.579.927	178.412.241
Overført overskud eller underskud		1.874.141	241.365
Egenkapital		211.454.068	178.653.606
Bankgæld		7.795	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.379	627.970
Skyldig skat		0	76.164
Anden gæld		1.351	11.550.000
Kortfristede gældsforpligtelser		154.525	12.254.134
Gældsforpligtelser		154.525	12.254.134
Passiver		211.608.593	190.907.740

Eventualforpligtelser

3

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	178.412.241	241.365	178.653.606
Kapitalforhøjelse	31.167.686	0	31.167.686
Årets resultat	0	1.632.776	1.632.776
Egenkapital ultimo	209.579.927	1.874.141	211.454.068

Indre værdi udgør pr. 31 december 2020 kurs 1,0089 pr. aktie af 1 kr.

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	461.536	76.164
Regulering vedrørende tidligere år	3.579	0
	465.115	76.164

2 Finansielle aktiver

	Forud- betaling for kapital- andele i tilknyttede virksom- heder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	21.491.827	47.096.959
Tilgange	16.634.606	33.967.233
Kostpris ultimo	38.126.433	81.064.192
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.126.433	81.064.192

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

Andre tilgodehavender består af ydet lån til erhvervelse af ejendom og sikkerhedsstillelse i forbindelse med det kommende køb af Fællesheden Albertslund ApS.

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at købe samtlige anparter i følgende selskaber:

Fællesheden Albertslund ApS, CVR-nr. 40258485
Købesummen herfor forventes at udgøre 47.011 t.kr.

NS2 ApS, CVR-nr. 40636021
Købesummen herfor forventes at udgøre 15.774 t.kr.

Projektselskabet Pulsen ApS, CVR-nr. 41660104
Købesummen herfor forventes at udgøre 16.840 t.kr.

SporbyenScandia P/S, CVR-nr. 38380176
Købesummen herfor forventes at udgøre 4.971 t.kr.

Projekt Bendixminde II ApS, CVR-nr. 41434503
Købesummen herfor forventes at udgøre 5.972 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 04.04.2019 – 31.12.2019. 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra ydet lån.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

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 i tilknyttede virksomheder

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Direktion for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-505808409090

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-31 06:45:55Z

NEM ID 

Lars Rasch Børglum

Bestyrelsesformand for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-980845229576

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-03-31 08:35:28Z

NEM ID 

Anders Peter Westmark

Bestyrelsesmedlem for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-208653531052

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-03-31 08:43:17Z

NEM ID 

Ivan Swenson Dahl

Bestyrelsesmedlem for a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-285003585093

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-04-02 13:19:28Z

NEM ID 

Søren Lykke

Revisor for a/s

Serienummer: CVR:33963556-RID:90915372

IP: 188.228.xxx.xxx

2021-04-04 06:16:29Z

NEM ID 

Jacob Nørmark

Revisor for a/s

Serienummer: CVR:33963556-RID:29642300

IP: 77.33.xxx.xxx

2021-04-04 13:27:11Z

NEM ID 

Anders Retz Johansson

Dirigent for a/s generalforsamling

Serienummer: PID:9208-2002-2-985572600144

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-07 13:28:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 860E7-2T647-0Q055-8MKH6-0OWED-7L005

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 tidsstempelt 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>