



Koncenton Urban Mellemlholding 1 A/S

Kristine Nielsens Gade 5
8000 Aarhus C
CVR-nr. 41277327

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	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Koncenton Urban Mellemlholding 1 A/S
Kristine Nielsens Gade 5
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41277327

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Niels Gunner Bøge, formand
Bjarne Nielsen
Torsten Koster

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 Mellemlholding 1 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

Bjarne Nielsen

Torsten Koster

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Koncenton Urban Mellemlholding 1 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Urban Mellemlholding 1 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 revisors 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 ejendomme med fokus på boligudlejningsvirksomhed i danske vækstbyer samt boligudlejningsejendomme beliggende i Storkøbenhavn og Aarhus.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat ender på et underskud på 81.606 t.kr. primært grundet en negativ regulering af kapitalandele på 83.452 t.kr. Reguleringen anser ledelsen som forventet henset til makroøkonomiske forhold, der har forøget det anvendte afkastkrav på investeringsejendomme i disse selskabers datterselskaber. I denne negative regulering udgør nedskrivninger af aktiverede transaktionsomkostninger i alt 8.266 t.kr.

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		(27.527)	(335.460)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(71.060.267)	(22.851.263)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(8.266.000)	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		466.887	0
Andre finansielle indtægter	1	1.889.611	2.306.474
Andre finansielle omkostninger	2	0	(75.502)
Resultat før skat		(76.997.296)	(20.955.751)
Skat af årets resultat	3	(482.726)	(485.884)
Årets resultat		(77.480.022)	(21.441.635)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(77.480.022)	(21.441.635)
Resultatdisponering		(77.480.022)	(21.441.635)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		97.155.452	65.086.876
Andre værdipapirer og kapitalandele		15.656.143	42.689.456
Andre tilgodehavender		107.348.496	132.568.282
Finansielle aktiver	4	220.160.091	240.344.614
Anlægsaktiver		220.160.091	240.344.614
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.559.286	0
Tilgodehavender		8.559.286	0
Likvide beholdninger		338.342	65.878.831
Omsætningsaktiver		8.897.628	65.878.831
Aktiver		229.057.719	306.223.445

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	4.412.231
Overført overskud eller underskud		227.773.330	300.841.121
Egenkapital		228.173.330	305.653.352
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.145	84.209
Gæld til tilknyttede virksomheder		372.518	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		482.726	485.884
Kortfristede gældsforpligtelser		884.389	570.093
Gældsforpligtelser		884.389	570.093
Passiver		229.057.719	306.223.445
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

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	400.000	4.412.231	300.841.121	305.653.352
Årets resultat	0	(4.412.231)	(73.067.791)	(77.480.022)
Egenkapital ultimo	400.000	0	227.773.330	228.173.330

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.889.611	2.306.474
	1.889.611	2.306.474

2 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	75.172
Renteomkostninger i øvrigt	0	330
	0	75.502

3 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	482.726	485.884
	482.726	485.884

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	60.674.645	42.689.456	132.568.282
Overførsler	45.851.278	(19.070.418)	0
Tilgange	57.277.565	303.105	1.780.214
Afgange	0	0	(27.000.000)
Kostpris ultimo	163.803.488	23.922.143	107.348.496
Opskrivninger primo	4.412.231	0	0
Andel af årets resultat	(51.678.175)	0	0
Andre reguleringer	(19.382.092)	0	0
Opskrivninger ultimo	(66.648.036)	0	0
Årets nedskrivninger	0	(8.266.000)	0
Nedskrivninger ultimo	0	(8.266.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.155.452	15.656.143	107.348.496

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 %
Lys 4 28 ApS	Aarhus	ApS	100,00
Fårdalen, Silkeborg ApS	Aarhus	ApS	100,00
Funder Skovvej, Silkeborg E1 ApS	Aarhus	ApS	100,00

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kocenton Urban A/S som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har forpligtet sig til at købe samtlige anparter i Smedegaarden ApS, CVR-nr. 38 94 34 48. Købesummen forventes at udgøre selskabets egenkapital til kurs 100.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nykredit har selskabet givet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023 på 97.155 t.kr. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2023.

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for alle koncernforbundne selskabers bankgæld og prioritetgæld hos Nykredit. Prioritetsgælden i de koncernforbundne selskaber udgør 278.118 t.kr. pr. 31.12.2023 og bankgælden i de koncernforbundne selskaber udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2023.

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 mv.

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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af nedskrivning af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

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 nettorealiseringsværdi 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.

Tilgodehavender

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

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.

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 sambeskatningsbidrag

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