



Koncenton Urban Mellemlholding 2 A/S

Kristine Nielsens Gade 5
8000 Aarhus C
CVR-nr. 41675268

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 | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Koncenton Urban Mellemlholding 2 A/S
Kristine Nielsens Gade 5
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41675268

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 2 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 2 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Urban Mellemlholding 2 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 50.653 t.kr. primært grundet en negativ regulering af kapitalandele på 57.913 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 20.117 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 | | (29.005) | (55.030) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | (37.796.682) | (1.569.164) |
| Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver | | (20.116.651) | 0 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 2.078.824 | 1.740.761 |
| Andre finansielle indtægter | | 7.232.577 | 4.428.303 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | 0 | (24.307) |
| Resultat før skat | | (48.630.937) | 4.520.563 |
| Skat af årets resultat | 2 | (2.022.186) | (1.391.661) |
| Årets resultat | | (50.653.123) | 3.128.902 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (50.653.123) | 3.128.902 |
| Resultatdisponering | | (50.653.123) | 3.128.902 |

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 96.231.068 | 45.657.276 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 16.303.727 | 35.189.357 |
| Andre tilgodehavender | | 163.862.980 | 157.018.632 |
| Finansielle aktiver | 3 | 276.397.775 | 237.865.265 |
| Anlægsaktiver | | 276.397.775 | 237.865.265 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 4.003.982 | 119.666.776 |
| Andre tilgodehavender | | 33.879 | 0 |
| Tilgodehavender | | 4.037.861 | 119.666.776 |
| Likvide beholdninger | | 7.980.593 | 4.863.814 |
| Omsætningsaktiver | | 12.018.454 | 124.530.590 |
| Aktiver | | 288.416.229 | 362.395.855 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 400.000 | 400.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 256.244.737 | 306.897.860 |
| Egenkapital | | 256.644.737 | 307.297.860 |
| Bankgæld | | 0 | 38.849.018 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 518.881 | 10.074.854 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 21.338.115 | 3.505.945 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 2.022.757 | 1.391.661 |
| Anden gæld | | 7.891.739 | 1.276.517 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 31.771.492 | 55.097.995 |
| Gældsforpligtelser | | 31.771.492 | 55.097.995 |
| Passiver | | 288.416.229 | 362.395.855 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 400.000 | 306.897.860 | 307.297.860 |
| Årets resultat | 0 | (50.653.123) | (50.653.123) |
| Egenkapital ultimo | 400.000 | 256.244.737 | 256.644.737 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|-------------|---------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 0 | 24.307 |
| | 0 | 24.307 |

2 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat | 2.022.757 | 1.391.661 |
| Regulering vedrørende tidligere år | (571) | 0 |
| | 2.022.186 | 1.391.661 |

3 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Andre værdipapirer og kapital- andele kr. | Andre tilgode- havender kr. |
|-------------------------------------|---|---|--------------------------------------|
| Kostpris primo | 47.226.440 | 35.189.357 | 157.018.632 |
| Tilgange | 88.393.975 | 1.231.021 | 6.844.348 |
| Afgange | (32.667) | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 135.587.748 | 36.420.378 | 163.862.980 |
| Nedskrivninger primo | (1.569.164) | 0 | 0 |
| Andel af årets resultat | (38.476.795) | 0 | 0 |
| Årets nedskrivninger | 0 | (20.116.651) | 0 |
| Andre reguleringer | 680.113 | 0 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 9.166 | 0 | 0 |
| Nedskrivninger ultimo | (39.356.680) | (20.116.651) | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 96.231.068 | 16.303.727 | 163.862.980 |

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 % |
|------------------------------------|----------|----------|----------------|
| Katrinelyst Sorø II ApS | Aarhus | ApS | 100,00 |
| SporbyenScandia Byggefelt Z A/S | Aarhus | A/S | 100,00 |
| Vestre Strandalle Risskov ApS | Aarhus | ApS | 100,00 |

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kocenton Urban A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har forpligtet sig til at købe samtlige anparter i Telegrafvej 7 A ApS, CVR-nr. 37 43 93 20. Købesummen forventes at udgøre 63.816 t.kr.

Selskabet har forpligtet sig til at købe samtlige anparter i Bakketofte, Slagelse ApS, CVR-nr. 42 24 19 89. Købesummen forventes at udgøre 7.933 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nordea har selskabet givet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023 på 96.231 t.kr. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2023.

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for alle koncernforbundne selskabers bankgæld og prioritetgæld hos Nordea. Prioritetsgælden i de koncernforbundne selskaber udgør 85.904 t.kr. pr. 31.12.2023 og bankgælden i de koncernforbundne selskaber udgør 80.000 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 andre 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.

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.