



Koncenton Glostrup Smedeland A/S

Kristine Nielsens Gade 5
8000 Aarhus C
CVR-nr. 42403326

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.06.2024

Lars Sundtoft Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Supplerende beretninger	8
Resultatopgørelse for 2023	9
Balance pr. 31.12.2023	10
Egenkapitalopgørelse for 2023	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Koncenton Glostrup Smedeland A/S
Kristine Nielsens Gade 5
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42403326
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Morten Werner Thomsen, formand
John Andreasen
Karina Skowang Christensen

Direktion

Peter Krogsgaard Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Koncenton Glostrup Smedeland 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 28.05.2024

Direktion

Peter Krogsgaard Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Morten Werner Thomsen
formand

John Andreasen

Karina Skovvang Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Koncenton Glostrup Smedeland A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Glostrup Smedeland 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, samt for den supplerende beretning 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 den supplerende beretning og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen samt den 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 årsregnskabsloven.

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 28.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Søren Lykke

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32785

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i ejendomsselskaber samt hermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 2.255 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning, at der i forbindelse med det kommende køb af anparter i Smedeland 38 ApS skal sikres yderligere likviditet i selskabet, hvorfor der må forventes gennemført kapitalforhøjelser i 2024/2025.

På baggrund af ledelsens erfaring fra øvrige lignende projekter, er det forventningen, at der vil være tilstrækkelig opbakning hertil blandt selskabets aktionærer.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Forudbetaling for kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab i forbindelse med gennemførelsen af købet af kapitalandelene. Byggeriet af ejendommen, i det ejendomsselskab som selskabet køber kapitalandelene i, Smedeland 38 ApS, er endnu ikke afsluttet. Dagsværdien af ejendommen i ejendomsselskabet opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, der er oplyst af forvalteren. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er en vis usikkerhed knyttet til disse skøn, og dermed også til målingen af selskabets forudbetalinger for kapitalandelene i ejendomsselskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Supplerende beretninger

Koncenton Glostrup Smedeland A/S er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen.

Der gælder forskellige krav for fonde afhængig af hvilken kategorisering og dermed bæredygtighedsprofil disse har. For artikel 6-fonde skal der gives nedenstående erklæring i tilknytning til årsrapporten:

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Der rapporteres ikke for denne fond.

Lønoplysninger

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6 skal der gives følgende oplysninger:

Den samlede lønsum for 2023 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Koncenton A/S udgør 76.661 t.kr., hvoraf 71.877 t.kr. er fast løn og 4.784 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 2.019 t.kr., hvoraf 2.019 t.kr. er fast løn og 0 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 4.909 t.kr., hvoraf 4.888 t.kr. er fast løn og 21 t.kr. er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos Koncenton A/S fra nogen af de forvaltede investeringsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede investeringsfonde.

Det gennemsnitlige antal beskæftigede hos forvalteren i 2023 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 104.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.730.785)	(154.218)
Personaleomkostninger	1	(100.000)	0
Driftsresultat		(1.830.785)	(154.218)
Andre finansielle indtægter	2	5.029.710	550.184
Andre finansielle omkostninger		(1.953)	(39.026)
Resultat før skat		3.196.972	356.940
Skat af årets resultat	3	(942.018)	(44.279)
Årets resultat		2.254.954	312.661
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.254.954	312.661
Resultatdisponering		2.254.954	312.661

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Forudbetaling for kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.972.565	28.363.627
Andre tilgodehavender		0	50.836.033
Finansielle aktiver	4	28.972.565	79.199.660
Anlægsaktiver		28.972.565	79.199.660
Andre tilgodehavender	5	125.250.847	0
Periodeafgrænsningsposter		5.228	5.228
Tilgodehavender		125.256.075	5.228
Likvide beholdninger		3.416.888	75.017.547
Omsætningsaktiver		128.672.963	75.022.775
Aktiver		157.645.528	154.222.435

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		76.850.000	76.850.000
Overført overskud eller underskud		79.350.860	77.095.906
Egenkapital		156.200.860	153.945.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser		502.767	232.250
Skyldig skat		941.901	44.279
Kortfristede gældsforpligtelser		1.444.668	276.529
Gældsforpligtelser		1.444.668	276.529
Passiver		157.645.528	154.222.435

Eventualforpligtelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	76.850.000	77.095.906	153.945.906
Årets resultat	0	2.254.954	2.254.954
Egenkapital ultimo	76.850.000	79.350.860	156.200.860

Indre værdi udgør pr. 31. december 2023 kurs 2,0325 pr. aktie af 1 kr.

Noter

1 Personalemkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	100.000	0
	100.000	0
Antal ansatte pr. balancedagen	0	0

Personalemkostninger vedrører i år udelukkende bestyrelseshonorar. Direktionen modtager ikke vederlag.

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	5.029.710	550.184
	5.029.710	550.184

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	941.901	44.279
Regulering vedrørende tidligere år	117	0
	942.018	44.279

4 Finansielle aktiver

	Forudbe- taling for kapitalandele i Tilknyttede virksomheder	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	28.363.627	50.836.033
Overførsler	0	(125.250.847)
Tilgange	608.938	74.414.814
Kostpris ultimo	28.972.565	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.972.565	0

Forudbetalinger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af deponeringssum, udbyderhonorar og rådgivningsomkostninger mv. afledt af det kommende køb af kapitalandele. Der er en vis usikkerhed om de skøn, der ligger til grund for målingen af de finansielle aktiver.

5 Andre tilgodehavender

	2023	2022
	kr.	kr.
Øvrige tilgodehavender	125.250.847	0
	125.250.847	0

Øvrige tilgodehavender består af udlån til sælgerne af de kapitalandele, som selskabet har indgået købsaftale om. Udlånene forfalder til indfrielse i forbindelse med closing (overtagelse af kapitalandelene). Closing forventes at ske i 1. halvår 2025.

6 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 de af selskabet ejede ejendomsselskaber 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 har forpligtet sig til at købe samtlige anparter i Smedeland 38 ApS - CVR-nr. 41 64 34 04. Købesummen forventes at udgøre 45.117 t.kr. Forventet closing er i 1. halvår 2025.

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.

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 bestyrelses honorar mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindeståender og udlån.

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. Forudbetalingerne måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab i forbindelse med gennemførelsen af købet af kapitalandelene.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

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