



**Koncenton Aarhus Risskov Brynet  
A/S**

Silkeborgvej 2  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 42475009

**Årsrapport 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.05.2023

---

**Anders Retz Johansson**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Supplerende beretninger	8
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2022	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Koncenton Aarhus Risskov Brynet A/S  
Silkeborgvej 2  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42475009

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Lars Rasch Børglum, formand  
Ivan Swenson Dahl  
Josefine Ebbe

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022 for Koncenton Aarhus Risskov Brynet 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17.04.2023

## Direktion

**Peter Krogsgaard Jørgensen**

direktør

## Bestyrelse

**Lars Rasch Børglum**

formand

**Ivan Swenson Dahl**

**Josefine Ebbe**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Koncenton Aarhus Risskov Brynet A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Aarhus Risskov Brynet A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 samt for de supplerende beretninger om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen m.v., efterfølgende benævnt "supplerende beretninger".

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen eller de supplerende beretninger, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen eller de supplerende beretninger.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen samt supplerende beretninger og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen samt de supplerende beretninger 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 samt de supplerende beretninger er i overensstemmelse med årsregnskabet og at ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen eller de supplerende beretninger.

Aarhus, den 17.04.2023

**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 ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.392 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Supplerende beretninger

## **Øvrige forhold**

Koncenton Aarhus Risskov Brynet 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.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(148.825)</b>	<b>(60.243)</b>
Andre finansielle indtægter	1	5.950.359	0
Andre finansielle omkostninger		(192.421)	(25.196)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.609.113</b>	<b>(85.439)</b>
Skat af årets resultat	2	(1.217.606)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.391.507</b>	<b>(85.439)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.391.507	(85.439)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.391.507</b>	<b>(85.439)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Forudbetalinger for kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.688.918	37.040.620
Andre tilgodehavender		169.623.797	0
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>208.312.715</b>	<b>37.040.620</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>208.312.715</b>	<b>37.040.620</b>
Periodeafgrænsningsposter		5.228	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.228</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.332.591</b>	<b>9.859.887</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.337.819</b>	<b>9.859.887</b>
<b>Aktiver</b>		<b>213.650.534</b>	<b>46.900.507</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		104.000.000	19.256.501
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		108.306.067	19.138.062
<b>Egenkapital</b>		<b>212.306.067</b>	<b>38.394.563</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.861	620.944
Skyldig skat		1.217.606	0
Anden gæld	4	0	7.885.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.344.467</b>	<b>8.505.944</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.344.467</b>	<b>8.505.944</b>
<b>Passiver</b>		<b>213.650.534</b>	<b>46.900.507</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	19.256.501	0	19.138.062	38.394.563
Kapitalforhøjelse	84.743.499	84.776.498	0	169.519.997
Overført til reserver	0	(84.776.498)	84.776.498	0
Årets resultat	0	0	4.391.507	4.391.507
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>104.000.000</b>	<b>0</b>	<b>108.306.067</b>	<b>212.306.067</b>

Indre værdi udgør pr. 31. december 2022 kurs 2,0414 pr. aktie af 1 kr.

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	5.950.359	0
	<b>5.950.359</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	1.217.606	0
	<b>1.217.606</b>	<b>0</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Forudbe- talinge for kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	37.040.620	0
Tilgange	1.648.298	169.623.797
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.688.918</b>	<b>169.623.797</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>38.688.918</b>	<b>169.623.797</b>

Selskabet har forpligtet sig til at købe samtlige anparter i Risskov Brynet ApS, CVR- nr. 42 95 39 38, som skal eje selskabskapitalen i Bryg K/S, CVR-nr. 32 78 16 08, som er ejer af ejendommen. Foruden Bryg K/S ejer Risskov Brynet ApS selskabskapitalen i Komplementarselskabet Simod Bryg II ApS. Købesummen forventes at udgøre 34.260 t.kr. Forventet closing i 2024.

## 4 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Anden gæld i øvrigt	0	7.885.000
	<b>0</b>	<b>7.885.000</b>

Sidste år bestod anden gæld af investorindskud fra kommende investorer, forud for en kapitalforhøjelse i 2022.

# 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

Der er manglende sammenlignelighed, idet dette er selskabets første hele regnskabsår. Foregående regnskabsår udgjorde perioden 09.06.2021 til 31.12.2022.

## 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter,

### 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 deponeringssum, udbyderhonorar og rådgivningsomkostninger mv. afledt af det kommende køb af kapitalandele.

### **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.