



## Koncenton Ørestaden Etagehusene A/S

Kristine Nielsens Gade 5  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 42614319

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.02.2024

---

**Kenneth Klitgaard Sørensen**  
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 Ørestaden Etagehusene A/S  
Kristine Nielsens Gade 5  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42614319

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Lars Bentsen, formand  
Arne Bjerregaard Jepsen  
Poul Steffensen

## 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 Ørestaden Etagehusene 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 01.02.2024

## Direktion

**Peter Krogsgaard Jørgensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Lars Bentsen**  
formand

**Arne Bjerregaard Jepsen**

**Poul Steffensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Koncenton Ørestaden Etagehusene A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Ørestaden Etagehusene 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 01.02.2024

**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

Selskabet har realiseret et underskud på 19 t.kr. hvilket ledelsen anser som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Supplerende beretninger

Koncenton Ørestaden Etagehusene 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.

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 4.785 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.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(44.652)</b>	<b>(63.652)</b>
Andre finansielle indtægter	1	19.915	2.039
<b>Resultat før skat</b>		<b>(24.737)</b>	<b>(61.613)</b>
Skat af årets resultat	2	5.442	13.515
<b>Årets resultat</b>		<b>(19.295)</b>	<b>(48.098)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(19.295)	(48.098)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(19.295)</b>	<b>(48.098)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.542.894	0
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>10.542.894</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.542.894</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		0	12.337.350
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		11.443	13.515
Periodeafgrænsningsposter		5.228	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.671</b>	<b>12.350.865</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.037.176</b>	<b>3.042.912</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.053.847</b>	<b>15.393.777</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.596.741</b>	<b>15.393.777</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		440.000	400.000
Overført overskud eller underskud		(5.344)	0
<b>Egenkapital</b>		<b>434.656</b>	<b>400.000</b>
Ansvarlig lånekapital		0	21.902
Leverandører af varer og tjenesteydelser		287.084	21.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.125.001	12.550.000
Anden gæld	4	750.000	2.400.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.162.085</b>	<b>14.993.777</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.162.085</b>	<b>14.993.777</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.596.741</b>	<b>15.393.777</b>
Eventualforpligtelser	5		
Koncernforhold	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	0	400.000
Kapitalforhøjelse	40.000	0	40.000
Koncerntilskud o.l.	0	13.951	13.951
Årets resultat	0	(19.295)	(19.295)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>440.000</b>	<b>(5.344)</b>	<b>434.656</b>

Indre værdi udgør pr. 31. december 2023 kurs 1,0000 pr. aktie af 0,9879 kr.

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2021/22 kr.
Renteindtægter i øvrigt	19.915	2.039
	<b>19.915</b>	<b>2.039</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2021/22 kr.
Refusion i sambeskatning	(5.442)	(13.515)
	<b>(5.442)</b>	<b>(13.515)</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	10.542.894
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.542.894</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.542.894</b>

Selskabet har stiftet datterselskabet Etagehusene Ørestaden ApS, CVR-nr. 44 42 57 69, pr. 07.11.2023.

Etagehusene Ørestaden ApS har forpligtet sig i en aktivhandel til at købe to ejendomme i et projekt i Ørestaden på Amager. Købesummen for ejendommene forventes at udgøre 150.000 t.kr. Forventet overtagelse af ejendom i februar 2024. Årets tilgang består af honorar som er tilknyttet denne handel, hvoraf 40 t.kr. af denne tilgang vedrører en kontantstiftelse af datterselskabet svarende til stamkapitalen.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.
Etagehusene Ørestaden ApS	Aarhus C	ApS	100,00	40.000

## 4 Anden gæld (kortfristet)

	2023 kr.	2021/22 kr.
Anden gæld i øvrigt	750.000	2.400.000
	<b>750.000</b>	<b>2.400.000</b>

Anden gæld omfatter skyldig investorindskud.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rhea TopCo ApS 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.

#### **6 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Rhea TopCo ApS

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Rhea TopCo ApS

# 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 20-08-2021 - 31-12-2022. 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 mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter 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.



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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi 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.

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.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### 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.