

# Koncenton A/S

Kristine Nielsens Gade 5

8000 Aarhus C

CVR-nr. 36547065

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-04-2025

---

Henrik Skovsby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                     | 6  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Hoved- og nøgletal                         | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12 |
| Resultatopgørelse                          | 17 |
| Balance                                    | 18 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 20 |
| Noter                                      | 21 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Koncenton A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30-04-2025

### Direktion

Henrik Skovsby  
direktør

### Bestyrelse

Anders Marcus  
Formand

Kristine Martin Berg  
Medlem

Knut Erling Røsjorde  
Medlem

Christian Erik Bering Jelsbech  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Koncenton A/S

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton A/S for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

#### 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 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- \* Tager vi stilling til, om den 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 30-04-2025

### PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Mads Meldgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne24826

Henrik Berring Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
mne34157

## Koncenton A/S

### Virksomhedsoplysninger

|                      |                                                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b>  | Koncenton A/S<br>Kristine Nielsens Gade 5<br>8000 Aarhus C                                                |
| Telefon              | 69134900                                                                                                  |
| E-mail               | info@koncenton.com                                                                                        |
| Hjemmeside           | www.koncenton.com                                                                                         |
| CVR-nr.              | 36547065                                                                                                  |
| Stiftelsesdato       | 06-02-2015                                                                                                |
| Regnskabsår          | 01-01-2024 - 31-12-2024                                                                                   |
| <b>Bestyrelse</b>    | Anders Marcus<br>Kristine Martin Berg<br>Knut Erling Røsjorde<br>Christian Erik Bering Jelsbech           |
| <b>Direktion</b>     | Henrik Skovsby                                                                                            |
| <b>Revisor</b>       | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C |
| CVR-nr.              | 33771231                                                                                                  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea<br>Frederiks Plads 40<br>8000 Århus C                                                              |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed ved formidling af investering i ejendomme via investeringsselskaber mv. (alternative investeringsfonde - AIF).

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Den regnskabsmæssige indregning og måling indebærer på visse områder ledelsesmæssige skøn og vurderinger, som efter ledelsens opfattelse er forsvarlige, men som i sagens natur kan være behæftet med usikkerhed. For selskabets regnskabsaflæggelse gælder dette andre hensatte forpligtelser, der omfatter forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 har, som det også var tilfældet for regnskabsåret 2023, været påvirket af vanskelige markedsvilkår, som har haft en væsentlig negativ påvirkning af resultatet for regnskabsåret.

Selskabets ledelse forventede sidste år et forberedt resultat med udgangspunkt i et uændret aktivitetsniveau samt besparelser. Årets resultat realiseres lavere end forventet som følge af et væsentlig lavere aktivitetsniveau, hvilket afspejles i udviklingen i gebyrer og provisionsindtægter. Der er realiseret besparelser som forventet, men ikke i et niveau, som opvejer tilbagegangen i indtægterne.

De vanskelige markedsforskeligheder har givet anledning til væsentlige ændringer af selskabets fokus og organisering og der er iværksat tiltag, som fremadrettet i højere grad vil kunne imødegå vanskelige og skiftende markedsforskeligheder i en omskiftelig verden.

Disse tiltag forventes at materialisere sig i 2025 samtidig med forbedrede markedsvilkår for ejendomsinvestering. Det forventes derfor, at resultatet vil blive væsentligt forbedret i regnskabsåret 2025 set i forhold til regnskabsåret 2024. Selskabet ser således fortsat en kontinuerlig positiv udvikling i indtægterne fra udbyderhonorar og løbende honorar på ejendomsadministration og forvaltning, hvilket alene skyldes en stigning i antallet af håndterede enheder.

Selskabets fokus er rettet imod, at det væsentligste aktiv er selskabets kunder, bestående af de mange investorer, som har udvist selskabet tillid ved at investere i de af selskabet udbudte og forvaltede fonde, som ejer en række attraktive ejendomme. Gennem effektiv drift og høj lejertilfredshed agter selskabet at skabe det bedste grundlag for, at investorerne opnår det bedst mulige afkast af de investeringer, som investorerne har foretaget via selskabet.

Gennem samtidig fokus på at skabe en attraktiv arbejdsplads med et motiveret hold af medarbejdere, der anser det som deres væsentligste opgave at skabe værdi for selskabets investorer og disses lejere, således skabes det bedste grundlag for, at investorerne opnår attraktive alpha-afkast på placeringen af deres investerbar formue i fast ejendom via alternative investeringsfonde. Det er ledelsens vurderingen, at dette fokus tillige vil skabe det bedst mulige grundlag for selskabets fremtidige resultater.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. -33.137, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 122.547, og en egenkapital på kr. 65.315.

Selskabet har modtaget påbud vedrørende et specifikt projekt i Fredensborg/Nivå samt et projekt i Glostrup. Selskabet arbejder fortsat på at dokumentere overfor Finanstilsynet, at disse påbud er efterlevet.

### Aktionær- og kapitalforhold

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31-12-2024 t.kr. 65.315.

Hovedparten af selskabets egne midler har i hele regnskabsperioden været indestående i danske pengeinstitutter.

## Ledelsesberetning

### Vidensressourcer

Ledelsen betragter selskabet som videns tungt, hvorfor medarbejdernes know how og erfaring er betydelige aktiver for selskabet. Selskabet har igennem skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder sikret sig bedst muligt i tilfælde af medarbejderafgang.

### Risikooplysninger

Selskabets aktiver er placeret i danske pengeinstitutter, og selskabet har som følge deraf begrænset valuta-, likviditets- og kreditrisiko.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Finanstilsynet har efter balancedagen besluttet at politianmelde Selskabet med baggrund i én af de ovenfor omtalte påbudssager. Selskabets ledelse er ikke enige i Finanstilsynets vurdering af sagen. Sagen afventer nu politiets vurdering og afgørelse.

Ledelsen forventer ikke, at afgørelsens får væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. Der henvises til note 18. Eventualforpligtelser, for en yderligere omtale heraf.

Der er derudover ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som kan have væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer stigende aktivitet i 2025. Resultat før skat for 2024 forventes forbedret som følge af såvel besparelser som øget salgsaktiviteter.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig kapital til driften i hele 2025.

Selskabet har på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten for 2024 afsluttet første kvartal af regnskabsåret 2025, hvor der er realiseret et overskud.

## Ledelsesberetning

### Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

#### Bestyrelsen

##### Anders Marcus

###### Bestyrelsesformand:

Obton ReCo Fusion A/S

Koncenton Private Placement A/S

KGH ApS

KONCENTON A/S

OBTON FINANS A/S

P/Z Holding A/S

Mads Z A/S

Bestyrelsesformand i 4 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen over selskaber er tilgængelig.

###### Bestyrelsesmedlem:

Cronus Bidco ApS

Marcus Pedersen ApS

OBTON A/S

OBTON ADMINISTRATION A/S

Obton Group Holding A/S

Obton Invest A/S

PLAZA URE & SMYKKER A/S

Rhea TopCo ApS

STATE DRINKS A/S

Bestyrelsesmedlem i 37 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen over selskaber er tilgængelig.

###### Direktionsposter:

ACEMA INVEST ApS

MARCUS HOLDING ApS

Marcus Kapital ApS

Marie & Elizabeth Marcus Invest ApS

Obton Invest A/S

OBTON ITALIEN A/S

OM I ApS

OM II ApS

OM III ApS

OM IV ApS

Tubanke ApS

Direktionsposter i 83 danske projektselskaber samt 194 udenlandske projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen over selskaber er tilgængelig.

##### Kristine Martin Berg

###### Bestyrelsesformand:

Obton Solenergi Greenton 3 A/S

Obton Solenergi Greenton 7 A/S

Obton Solenergi Kanaal A/S

P/S Obton Solenergi Greenton 11

P/S Obton Solenergi Grian

P/S Obton Solenergi Tulipan

###### Bestyrelsesmedlem:

COOP AMBA

COOP DANMARK A/S

FDB Holding af 3. maj 2024 A/S

FDB Invest A/S

KGH ApS

KONCENTON A/S

Koncenton Private Placement A/S

REPUBLICA A/S

SKÅDE BRUGSFORENING

## Koncenton A/S

### Ledelsesberetning

#### Direktionsposter:

Obton Solenergi Greenton 11 Komplementaranpartsselskab  
Obton Solenergi Greenton 3 Komplementaranpartsselskab  
Obton Solenergi Greenton 7 Komplementaranpartsselskab  
Obton Solenergi Grian Komplementaranpartsselskab  
Obton Solenergi Kanaal Komplementaranpartsselskab  
Obton Solenergi Tulipan Komplementaranpartsselskab  
Obton Storage 5 Weener Komplementaranpartsselskab  
Patrino Invest Holding ApS  
Solenergi Solari Komplementaranpartsselskab

#### Christian Erik Bering Jelsbech

##### Bestyrelsesmedlem:

Cronus Bidco ApS  
IG MidCo ApS  
InstallatørGruppen A/S  
InstallatørGruppen Danmark ApS  
KGH ApS  
KONCENTON A/S  
OBTON A/S  
Obton Forvaltning A/S  
Obton Group Holding A/S  
Rhea TopCo ApS

#### Knut Erling Røsjorde

##### Bestyrelsesmedlem:

Cronus Bidco ApS  
KONCENTON A/S  
OBTON A/S  
Obton Forvaltning A/S  
Obton Group Holding A/S  
Rhea TopCo ApS

#### Direktion

#### Henrik Skovsby

##### Bestyrelsesformand:

Buster Holding II ApS

##### Bestyrelsesmedlem:

Ejendomsprojekt 3 A/S

#### Direktionsposter:

BUSTER HOLDING ApS  
Buster Holding II ApS  
KGH ApS  
KONCENTON A/S  
Koncenton Private Placement A/S

Direktionsposter i 173 projektselskaber. Der henvises til selskabets hjemmeside Koncenton.com, hvor listen over selskaber er tilgængelig.

**Hoved- og nøgletal**

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

|                                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gebyrer og provisionsindtægter (t.kr.)           | 24.380      | 62.378      | 105.526     | 285.720     | 155.599     |
| Udgifter til personale og administration (t.kr.) | -108.004    | -126.373    | -139.516    | -159.334    | -85.910     |
| - Heraf projektomkostninger (t.kr.)              | 3.348       | -8.425      | -1.367      | 1.293       | 3.411       |
| Resultat før finansielle poster (t.kr.)          | -46.183     | -31.011     | 1.226       | 150.231     | 76.093      |
| Årets resultat (t.kr.)                           | -33.137     | -21.652     | 1.680       | 119.194     | 66.813      |
| Egenkapital i alt (t.kr.)                        | 65.135      | 98.452      | 120.108     | 218.428     | 199.234     |
| Aktiver i alt (t.kr.)                            | 122.547     | 151.794     | 196.180     | 347.912     | 269.521     |
| Kapitalprocent (%)                               | 192         | 300         | 296         | 732         | 921         |
| Egenkapitalens forrentning (ROE) før skat (%)    | -55         | -27         | 1           | 74          | 52          |
| Egenkapitalens forrentning (ROE) efter skat (%)  | -41         | -20         | 1           | 57          | 40          |
| Gns. antal medarbejdere                          | 87          | 104         | 119         | 90          | 62          |
| Antal fonde og afdelinger under administration   | 61          | 61          | 68          | 53          | 48          |
| Antal afdelinger under administration            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Formue under administration (t.kr.)              | 6.462.347   | 7.270.653   | 5.585.965   | 5.319.643   | 4.017.305   |
| Minimums kapitalkrav (t.kr.)                     | 33.842      | 32.768      | 40.580      | 16.175      | 10.776      |

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Koncenton A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, der forekommer dog enkelte reklassifikationer med tilpasning af sammenligningstal. De omtalte tilpasninger har ingen effekt på resultatopgørelsen, balancesummen eller egenkapitalen.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Gebyrer og provisionsindtægter

Gebyrer og provisionsindtægter indeholder indtægter vedrørende tjenesteydelser for administrerede fonde. Udbyderhonoraret indtægtsregistreres på baggrund af de aftalte honorarer, som er indgået mellem selskabet og AIF'erne som udbydes til eksterne investorer. Når der foreligger en overdragelsesaftale, og når projektet er overdraget til en AIF med godkendelse fra bestyrelsen, indtægtsregistreres udbyderhonoraret i henhold til prospektet. Derudover indtægtsregistreres administrationshonorar for de AIF'er, som selskabet har under administration. Der indtægtsregistreres i overensstemmelse med de indgåede forvaltningsaftaler, hvilket sædvanligvis er fra den dato, der er aktivitet i AIF'en.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration omfatter løn og gager til selskabets personale, husleje, it-omkostninger, advokat- og revisionshonorar samt øvrige administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Projektomkostninger

Projektomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt i året vedrørende projekter, herunder regulering af hensættelse til leje Garantier og forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af projekter mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|                                         | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------------------------|----------|-----------|
| Færdiggjorte udviklingsprojekter        | 3 år     | 0%        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     | 0%        |
| Indretning af lejede lokaler            | 10 år    | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Kursreguleringer

Kursreguleringer indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger.

Beløb, der svarer til det i året aktiverede hensættes ligeledes på "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til virksomhedens udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Afskrivningsperioden udgør 3 år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender hos fonde under forvaltning omfatter indtægter, som først forfalder til afregning efter årets afslutning, samt udlån og mellemregninger hos administrerede afdelinger. Posten måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende amortiseret kostpris.

Tilgodehavender hos fonde under forvaltning er med modparter uden væsentlig kreditrisiko

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender er med modparter uden væsentlig kreditrisiko

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Reserve for udviklings omkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter leje Garantier og forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter. Hensatte forpligtelser er uvisse med hensyn til størrelse eller tidspunkt for afvikling, og indregnes, når det er sandsynligt, at forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Andre hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet indgår i sambeskatning med Rhea TopCo ApS.

### Anden gæld

Anden gæld omfatter udgifter, som først forfalder til betaling efter regnskabsårets afslutning. Regnskabsposten måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

### Regnskabsmæssige skøn og usikkerheder

Den regnskabsmæssige indregning og måling indebærer på visse områder ledelsesmæssige skøn og vurderinger, og som efter ledelsens opfattelse er forsvarlige, men som i sagens natur kan være behæftet med usikkerhed. For selskabets regnskabsaflæggelse gælder disse hensættelser til forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter.

### Koncerninterne transaktioner

Samhandel og andre interne transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår eller omkostningsdækkende basis.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

$$\text{Kapitalprocent} = \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Kapitalkrav}}$$

$$\text{Egenkapitalens forrentning (ROE) før skat (\%)} = \frac{\text{Årets resultat før skat}}{\text{Gns. egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalens forrentning (ROE) efter skat (\%)} = \frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Gns. egenkapital}}$$

## Resultatopgørelse

|                                                             | Note | 2024<br>tkr.   | 2023<br>tkr.   |
|-------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Gebyrer og provisionsindtægter                              | 1    | 24.380         | 62.378         |
| Andre driftsindtægter                                       |      | 41.889         | 35.532         |
| Udgifter til personale og administration                    | 2, 3 | -108.004       | -126.373       |
| Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver |      | -4.448         | -2.548         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                      |      | <b>-46.183</b> | <b>-31.011</b> |
| Finansielle indtægter                                       | 4    | 1.812          | 2.108          |
| Finansielle omkostninger                                    | 5    | -281           | -659           |
| Kursreguleringer                                            | 6    | -2             | -1             |
| <b>Resultat før skat</b>                                    |      | <b>-44.654</b> | <b>-29.563</b> |
| Skat af årets resultat                                      | 7    | 11.517         | 7.911          |
| <b>Årets resultat</b>                                       | 8    | <b>-33.137</b> | <b>-21.652</b> |
| <b>Totalindkomst</b>                                        |      |                |                |
| Årets resultat                                              |      | -33.137        | -21.652        |
| <b>Totalindkomst i alt</b>                                  |      | <b>-33.137</b> | <b>-21.652</b> |

## Balance 31. december 2024

|                                             | Note | 2024<br>tkr.   | 2023<br>tkr.   |
|---------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                |                |
| Udviklingsprojekter                         | 9    | 9.131          | 12.394         |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>           |      | <b>9.131</b>   | <b>12.394</b>  |
| Driftsmateriel og inventar                  | 10   | 0              | 38             |
| Indretning af lejede lokaler                | 11   | 930            | 1.048          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>930</b>     | <b>1.086</b>   |
| Deposita                                    |      | 262            | 325            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>262</b>     | <b>325</b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>10.323</b>  | <b>13.805</b>  |
| Tilgodehavender hos fonde under forvaltning | 12   | 25.449         | 35.675         |
| Aktuelle skatteaktiver                      |      | 0              | 6.699          |
| Udskudte skatteaktiver                      |      | 18.015         | 6.673          |
| Andre tilgodehavender                       | 13   | 14.911         | 12.096         |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>58.375</b>  | <b>61.143</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 | 14   | <b>53.849</b>  | <b>76.846</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>112.224</b> | <b>137.989</b> |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>122.547</b> | <b>151.794</b> |

## Balance 31. december 2024

|                                        | Note | 2024<br>tkr.   | 2023<br>tkr.   |
|----------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Passiver</b>                        |      |                |                |
| Aktiekapital                           |      | 3.200          | 3.200          |
| Reserve for udviklingsomkostninger     |      | 6.757          | 9.668          |
| Overført resultat                      |      | 55.358         | 85.584         |
| <b>Egenkapital</b>                     |      | <b>65.315</b>  | <b>98.452</b>  |
| Andre hensatte forpligtelser           | 15   | 19.346         | 29.814         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |      | <b>19.346</b>  | <b>29.814</b>  |
| Anden gæld                             | 16   | 37.886         | 23.528         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>37.886</b>  | <b>23.528</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |      | <b>37.886</b>  | <b>23.528</b>  |
| <b>Passiver</b>                        |      | <b>122.547</b> | <b>151.794</b> |
| Usikkerhed om going concern            | 17   |                |                |
| Eventualforpligtelser                  | 18   |                |                |
| Ejerskab                               | 19   |                |                |
| Nærtstående parter                     | 20   |                |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                                   | Aktie-<br>kapital | Reserve for<br>udviklings-<br>omkostninger | Overført<br>resultat | I alt         |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 01-01-2024            | 3.200             | 9.668                                      | 85.584               | 98.452        |
| Egenkapital overført til reserver | 0                 | -3.760                                     | 3.760                | 0             |
| Årets resultat                    | 0                 | 0                                          | -33.137              | -33.137       |
| Skat af egenkapitalbevægelser     | 0                 | 849                                        | -849                 | 0             |
| <b>Egenkapital 31-12-2024</b>     | <b>3.200</b>      | <b>6.757</b>                               | <b>55.358</b>        | <b>65.315</b> |

Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 år.

Aktiekapitalen er på t.kr. 3.200 med en nominel værdi på 1 kr. pr. aktie.

## Noter

## 1. Gebyrer og provisionsindtægter

|                                        | 2024         | 2023          |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Formidlingsprovision</b>            |              |               |
| Koncenton Aarhus Risskov Brynet A/S    | 34           | 0             |
| Koncenton Seniorboliger V A/S          | 7.371        | 0             |
| Koncenton Seniorboliger VI A/S         | 0            | 14.010        |
| Koncenton Simple Living A/S            | 0            | 13.563        |
| Koncenton Ørestaden Etagehusene A/S    | 0            | 10.125        |
| Koncenton Metropol III A/S             | 0            | 438           |
| Koncenton Newbuild A/S                 | 0            | 1.006         |
| Koncenton Hellerup Judithsvej A/S      | 0            | 2.970         |
| Koncenton Roskilde Ringstedgade A/S    | 0            | 9.990         |
| Koncenton Vallensbæk Vejlesvinget A/S  | 148          | 0             |
| Afgivne gebyrer og provisionsindtægter | -708         | -4.171        |
| <b>Formidlingsprovision i alt</b>      | <b>6.845</b> | <b>47.931</b> |

**Adm. honorarer**

|                                          |       |       |
|------------------------------------------|-------|-------|
| Koncenton Carlsbergvej A/S               | 289   | 288   |
| Koncenton Eriksborg Allé A/S             | 172   | 171   |
| Koncenton Frederikssund Fioma A/S        | 220   | 0     |
| Koncenton Hellerup Judithsvej A/S        | 45    | 15    |
| Koncenton Henning Smiths Vej Aalborg A/S | 117   | 117   |
| Koncenton Hillerød A/S                   | 199   | 198   |
| Koncenton Horsens Honnørkajen A/S        | 291   | 289   |
| Koncenton Høje Taastrup A/S              | 341   | 340   |
| Koncenton Hørsholm PH Park A/S           | 57    | 0     |
| Koncenton Ikast Birkelyst A/S            | 171   | 170   |
| Koncenton Islevgård A/S                  | 173   | 173   |
| Koncenton Kampmanns Gaard A/S            | 347   | 345   |
| Koncenton Kildevældet A/S                | 173   | 172   |
| Koncenton Kildevældet II A/S             | 177   | 177   |
| Koncenton Klimaboliger A/S               | 341   | 262   |
| Koncenton Klimaboliger II A/S            | 6     | 0     |
| Koncenton Klimaboliger Odder A/S         | 144   | 144   |
| Koncenton Kolding Dalby Bakke A/S        | 204   | 203   |
| Koncenton Metropol A/S                   | 674   | 671   |
| Koncenton Metropol II A/S                | 2.143 | 2.135 |
| Koncenton Newbuild A/S                   | 604   | 704   |
| Koncenton Nørrebro Lærkevej A/S          | 117   | 114   |
| Koncenton Nørrebro Tranevej A/S          | 116   | 115   |
| Koncenton Odense Admiralens Have A/S     | 355   | 0     |
| Koncenton Odense Tigergaarden A/S        | 240   | 239   |
| Koncenton Risskov Engby A/S              | 333   | 331   |
| Koncenton Roskilde Ringstedgade A/S      | 148   | 19    |
| Koncenton Rødovre - Vallensbæk A/S       | 145   | 144   |
| Koncenton Sejs A/S                       | 228   | 227   |
| Koncenton Seniorboliger A/S              | 599   | 596   |

## Koncenton A/S

### Noter

|                                             |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Koncenton Seniorboliger II A/S              | 443           | 290           |
| Koncenton Seniorboliger III A/S             | 578           | 0             |
| Koncenton Seniorboliger IV AKK A/S          | 109           | 20            |
| Koncenton Seniorboliger V A/S               | 250           | 38            |
| Koncenton Seniorboliger VI A/S              | 84            | 28            |
| Koncenton Simple Living A/S                 | 72            | 72            |
| Koncenton Stenvej Aarhus A/S                | 116           | 115           |
| Koncenton Søborg Hovedgade A/S              | 116           | 115           |
| Koncenton Torvehuset I A/S                  | 172           | 171           |
| Koncenton Torvehuset II A/S                 | 172           | 171           |
| Koncenton Trøjborgvej A/S                   | 145           | 144           |
| Koncenton Urban A/S                         | 1.032         | 562           |
| Koncenton Vallensbæk Hollænderhusene A/S    | 307           | 306           |
| Koncenton Vallensbæk Vejlesvinget A/S       | 323           | 135           |
| Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S    | 115           | 115           |
| Koncenton Vejle Bredballe A/S               | 89            | 170           |
| Koncenton Vejle II P/S                      | 133           | 132           |
| Koncenton Vejle III A/S                     | 105           | 105           |
| Koncenton Vejle P/S                         | 122           | 122           |
| Koncenton Vester Allé 26, Aarhus A/S        | 114           | 113           |
| Koncenton Vesterport Aarhus A/S             | 117           | 114           |
| Koncenton Vækstbyer A/S                     | 809           | 805           |
| Koncenton Vækstbyer II A/S                  | 430           | 427           |
| Koncenton Ørestaden A/S                     | 117           | 117           |
| Koncenton Ørestaden Etagehusene A/S         | 88            | 0             |
| Koncenton Aarhus Blomsterhaven Tilst A/S    | 263           | 242           |
| Koncenton Aarhus Risskov Brynet A/S         | 355           | 0             |
| Metropol III A/S                            | 1.590         | 1.459         |
| <b>Adm.honorarer i alt</b>                  | <b>17.535</b> | <b>14.447</b> |
| <b>Gebyrer og provisionsindtægter i alt</b> | <b>24.380</b> | <b>62.378</b> |

Alle selskabets administrerede fonde er hjemmehørende i Danmark.

## Noter

## 2. Udgifter til personale og administration

|                                                               | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Personaleudgifter</b>                                      |                |                |
| Lønninger og pensioner                                        | 60.737         | 70.770         |
| Udgifter til social sikring og afgifter baseret på lønsum     | 3.949          | 7.910          |
| <b>I alt</b>                                                  | <b>64.686</b>  | <b>78.680</b>  |
| <br><b>Øvrige administrationsudgifter</b>                     |                |                |
| Øvrige administrationsudgifter                                | 46.666         | 39.267         |
| Projektomkostninger inkl. regulering af hensættelser          | -3.348         | 8.425          |
| <b>I alt</b>                                                  | <b>43.318</b>  | <b>47.692</b>  |
| <br><b>Udgifter til personale og administration i alt</b>     | <b>108.004</b> | <b>126.373</b> |
| <br><b>Vederlag til direktionen*</b>                          |                |                |
| Antal direktionsmedlemmer                                     | 1              | 1              |
| <br><b>Vederlag til bestyrelsen*</b>                          |                |                |
| Fast vederlag                                                 | 56             | 75             |
| Variabelt vederlag                                            | 0              | 0              |
| <b>I alt</b>                                                  | <b>56</b>      | <b>75</b>      |
| <br>Antal bestyrelsesmedlemmer                                | 4              | 3              |
| <br><b>Vederlag til væsentlige risikotagere</b>               |                |                |
| Fast vederlag                                                 | 5.953          | 4.888          |
| Variabelt vederlag                                            | 958            | 21             |
| <b>I alt</b>                                                  | <b>6.911</b>   | <b>4.909</b>   |
| <br>Antal ansatte med væsentlig indflydelse på risikoprofilen | 4              | 3              |

Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte 87 (2023: 104)

\*Vederlagsoplysninger for hvert enkelt medlem af ledelsen, som vedkommende som led i dette hverv har optjent fra forvalteren i det pågældende regnskabsår, og som vedkommende i samme regnskabsår har optjent som medlem af ledelsen i en virksomhed inden for samme koncern, er offentliggjort på [www.koncenton.com](http://www.koncenton.com).

Selskabet har ikke indgået forpligtelser til at yde pension til medlemmer af direktionen, bestyrelsen eller øvrige ansatte.

## Noter

## 3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

|                                                      | 2024       | 2023       |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Honorar til lovpligtig revision af årsregnskab - PwC | 239        | 225        |
| Regulering til sidste års revisionshonorar - PwC     | 14         | 70         |
| <b>Samlet honorar til revision</b>                   | <b>253</b> | <b>295</b> |

## 4. Finansielle indtægter

|                                                       |              |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tilgodehavende hos kreditinstitutter og centralbanker | 1.556        | 1.641        |
| Udlån og andre tilgodehavender                        | 228          | 457          |
| Øvrige indtægter                                      | 28           | 10           |
| <b></b>                                               | <b>1.812</b> | <b>2.108</b> |

## 5. Finansielle omkostninger

|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| Indlån og anden gæld | 280        | 5          |
| Øvrige renteudgifter | 1          | 654        |
| <b></b>              | <b>281</b> | <b>659</b> |

## 6. Kursreguleringer

|         |           |           |
|---------|-----------|-----------|
| Aktier  | 0         | -1        |
| Valuta  | -2        | 0         |
| <b></b> | <b>-2</b> | <b>-1</b> |

## 7. Skat af årets resultat

|                                 |                |               |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Selskabsskat                    | 0              | -6.890        |
| Regulering af udskudt skat      | -11.342        | -1.021        |
| Regulering af skat tidligere år | -175           | 0             |
| <b></b>                         | <b>-11.517</b> | <b>-7.911</b> |

## Effektiv skatteprocent:

|                                                 |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktuel skatteprocent                            | 22,0 %        | 22,0 %        |
| Skattefrie kursavancer/-tab på unoterede aktier | 0,0 %         | -0,5 %        |
| Repræsentation                                  | 0,0 %         | -0,2 %        |
| Tillæg for SEL §17A                             | 4,0 %         | 5,6 %         |
| <b>I alt effektiv skatteprocent</b>             | <b>26,0 %</b> | <b>26,9 %</b> |

## 8. Forslag til resultatdisponering

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 0              | 0              |
| Overført resultat                               | -33.137        | -21.652        |
| <b></b>                                         | <b>-33.137</b> | <b>-21.652</b> |

## Noter

## 9. Udviklingsprojekter

|                                                      | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kostpris primo                                       | 14.597        | 8.553         |
| Tilgang i årets løb                                  | 1.028         | 6.261         |
| Afgang i årets løb                                   | 0             | -217          |
| <b>Kostpris ultimo</b>                               | <b>15.625</b> | <b>14.597</b> |
| Amortiseringer primo                                 | -2.203        | -27           |
| Årets amortiseringer                                 | -4.291        | -2.393        |
| Tilbageførsel af amortiseringer på afhændede aktiver | 0             | 217           |
| <b>Amortiseringer ultimo</b>                         | <b>-6.494</b> | <b>-2.203</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                  | <b>9.131</b>  | <b>12.394</b> |

Udviklingsprojekter vedrører IT-projekter.

## 10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

|                                     |             |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Kostpris primo                      | 187         | 187         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>187</b>  | <b>187</b>  |
| Af- og nedskrivninger primo         | -149        | -112        |
| Årets afskrivninger                 | -38         | -37         |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>-187</b> | <b>-149</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>    | <b>38</b>   |

## 11. Indretning af lejede lokaler

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Kostpris primo                      | 1.187        | 1.187        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>1.187</b> | <b>1.187</b> |
| Af- og nedskrivninger primo         | -139         | -19          |
| Årets afskrivninger                 | -118         | -120         |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>-257</b>  | <b>-139</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>930</b>   | <b>1.048</b> |

## Noter

**12. Tilgodehavender hos fonde under forvaltning**

Virksomhedens praksis for styring af kreditrisici omfatter en løbende monitorering af den økonomiske udvikling hos debitorselskaberne. I kraft af virksomhedens rolle som forvalter for debitorselskaberne, har virksomheden et indgående kendskab til debitorselskabernes økonomiske forhold, hvorved virksomheden på et fyldestgørende grundlag kan vurdere kreditrisikoen, herunder risiciene forbundet med tab samt de løbende ændringer heri.

Lav kreditrisiko er fastsat for de typer af udlån samt tilgodehavender, der indgår under "Tilgodehavender hos fonde under forvaltning". Den samme risikovurdering gør sig gældende for "Andre tilgodehavender", som primært omfatter hensættelser til uafakturerede tilgodehavender til de samme debitorselskaber.

Misligholdelse indtræder, når forpligtelser i henhold til udlånsaftaler såvel som sædvanlige betalingsvilkår overskrides, medmindre der foreligger en forudgående aftale og accept heraf.

Virksomhedens praksis for at fjerne tilgodehavender fra balancen indtræder først, når der ikke længere er rimelige forventninger om hel eller delvis dækning. Dette vil først være gældende, såfremt debitorerne indtræder i rekonstruktion eller konkurs, hvor der ikke er udsigt til dividende. Virksomhedens inddrivelsesbestræbelser vil fortsætte indtil dette tidspunkt.

Virksomheden anvender sit indgående kendskab til debitorselskabernes økonomiske forhold, hvilket danner baggrund for vurderingen af kredittab. Der tages i forbindelse hermed hensyn til fremtidige økonomiske forhold hos debitor, herunder ændringer i de makroøkonomiske forhold, som potentielt vil påvirke debitorselskabernes betalingsevne. Dette vil typisk omfatte ændringer i renteniveau, inflation mv.

Der er ikke de foregående 12 måneder registreret tab. Endvidere vurderes kreditrisikoen ikke at være steget betydelig siden første indregning, hvorved fordringerne ikke vurderes at være kreditforringet. Der er ikke sket ændringer i væsentlige antagelser og vurderingsmetoder i regnskabsperioden.

**13. Andre tilgodehavender**

|                                              | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 7.241         | 2.020         |
| Øvrige tilgodehavender                       | 7.670         | 10.076        |
|                                              | <b>14.911</b> | <b>12.096</b> |

**14. Likvide beholdninger**

|                  |               |               |
|------------------|---------------|---------------|
| Pengeinstitutter | 53.849        | 76.846        |
|                  | <b>53.849</b> | <b>76.846</b> |

**15. Andre hensatte forpligtelser**

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Saldo primo         | 29.814        | 24.503        |
| Årets regulering    | -10.468       | 5.311         |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>19.346</b> | <b>29.814</b> |

Andre hensatte forpligtelser vedrører forventede omkostninger til risici forbundet med færdiggørelse af investeringsprojekter 18.900 t.kr. (2023: 29.000) og leje garanti 446 t.kr. (2023: 814).

## Noter

### 16. Anden gæld

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Gæld til tilknyttede selskaber | 21.028        | 3.459         |
| Skyldige lønrelaterede poster  | 7.318         | 9.339         |
| Moms                           | 659           | 2.374         |
| Kreditorer                     | 3.217         | 4.938         |
| Øvrige skyldige omkostninger   | 5.664         | 3.418         |
|                                | <b>37.886</b> | <b>23.528</b> |

### 17. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har udarbejdet et budget for Koncenton A/S for regnskabsåret 2025, der viser, at selskabets likviditetsramme fuldt ud dækker det forventede likviditetsbehov.

Selskabet har dog stillet selvskyldnerkaution overfor Obton Group Holding A/S koncernens samlede kreditfacilitet, der på balancedagen har en maksimal trækingsret på op til mio.kr 1.060.

Den samlede kreditfacilitet er efter balancedagen reduceret yderligere, således den maksimale trækingsret pr. 30.04.2025 udgør op til mio. kr. 460.

Der er på nuværende tidspunkt igangsat en omstrukturering af Obton Group Holding A/S koncernen, som forventes afsluttet i august 2025, og Koncenton A/S forventes i forbindelse hermed at opnå sin egen finansieringsaftale uafhængigt af den øvrige koncern. Baseret herpå er årsregnskabet for 2024 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Hvis det imod forventning ikke lykkes at gennemføre den påtænkte omstrukturering af Obton Group Holding A/S koncernen, kan selvskyldnerkautionen få en likviditetsmæssig effekt i selskabet og dette kan medføre, at selskabets likviditetsberedskab ikke er tilstrækkeligt til at fortsætte driften. Begrundet i dette forhold kan der være usikkerhed forbundet med selskabets mulighed for at fortsætte driften.

### 18. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rhea TopCo ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Koncenton A/S har afgivet selvskyldnerkaution overfor Obton Group Holding A/S koncernens samlede kreditfacilitet, der på balancedagen har en maksimal trækingsret på op til mio.kr 1.060.

Den samlede kreditfacilitet er efter balancedagen reduceret yderligere, således den maksimale trækingsret pr. 30.04.2025 udgør op til mio. kr. 460.

Selskabet stiller i enkelte af de udbudte investeringsprojekter en garanti for førstegangsudlejningen af projektets udlejningsenheder. Pr. statusdagen er det ikke forventningen, at garantierne medfører en væsentlig omkostning, men markedsforhold kan ændre dette. I det omfang der vurderes at være risiko for, at denne garanti medfører en omkostning for selskabet, er der hensat hertil under hensatte forpligtelser.

Selskabet har modtaget en række påbud fra Finanstilsynet. Da de økonomiske udfald af påbudssagerne er usikkert, er der ikke indregnet en økonomisk effekt heraf i nærværende regnskab. I den ene af påbudssagerne, har Finanstilsynet i forbindelse med efterforskningen indstillet til politiet, at sagen afgøres med en bøde. I og med, at sagen fortsat er under efterforskning, er det for tidligt at udtale sig om, hvornår sagen forventes afsluttet, og om en eventuel bødestørrelse. Der pågår for de øvrige påbudssager en dialog omkring berigtigelse af påbudsforholdene, hvilke fortsat ikke er afgjort. Der er derfor usikkerhed omkring udfaldet af disse sager.

## Noter

Koncenton A/S er part i en retssag, der vedrører et betalingskrav mod Koncenton A/S på samlet mDKK 49 med tillæg af procesrente. Ledelsen forventer, at sagernes udfald ikke vil medføre en betaling for Koncenton A/S.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 19. Ejerskab

Følgende er noteret i selskabets særlige ejerbog over betydelige kapitalposter som ejede minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Obton Group Holding A/S  
Kristine Nielsens Gade 5  
8000 Aarhus C

## 20. Nærtstående parter

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse (ejer hele aktiekapitalen):

Obton Group Holding A/S  
Kristine Nielsens Gade 5  
8000 Aarhus C

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter søsterselskab samt bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter:

Der er transaktioner mellem selskabet og øvrige koncernselskaber vedrørende andre driftsindtægter, administrationsomkostninger og personaleomkostninger til et samlet beløb på t.kr. 19.866 (2023: 2.415). Der er mellemregning med selskaberne, som løbende afregnes.

Selskabet har ikke stiftet lån, pant, kaution eller garantier for direktion eller bestyrelse, disse personers relaterede familiemedlemmer, som de har væsentlige interesser i.

Koncern:

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Rhea TopCo ApS, Kristine Nielsens Gade 5, 8000 Aarhus C. Det pågældende koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden.

## 21. Kapitalkrav

Selskabet skal opfylde minimumskapitalkravene jf. § 16 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Startkapitalen udgør t.kr. 931. (EUR 125.000)

Kapitalkravet kan på baggrund af årsregnskabet opgøres til t.kr. 33.842.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Henrik Skovsby**

**Direktør**

På vegne af: Koncenton A/S

Serienummer: 18f703e2-9a63-4235-9ffa-e35083b575bd

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-04-30 11:47:38 UTC



**Anders Marcus**

**Bestyrelsesformand**

På vegne af: Koncenton A/S

Serienummer: f7fbeeab-e0d7-4ac4-bba4-d8abc45f0dde

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-04-30 12:10:25 UTC



**Kristine Martin Berg**

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: Koncenton A/S

Serienummer: b699b623-88ca-49f4-9681-d2e53add245a

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-04-30 12:29:28 UTC



**Røsjorde, Knut Erling**

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: Koncenton A/S

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1263620

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 12:33:25 UTC



**Christian Erik Bering Jelsbech**

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: Koncenton A/S

Serienummer: bc894869-581c-42fb-90a2-aeab0bc53c26

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 12:43:15 UTC



**Mads Meldgaard**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSATORISERET**

**REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 6292ecd0-173c-43b0-9eac-ab0997d8ec49

IP: 208.127.xxx.xxx

2025-04-30 12:51:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tilidstjenesteudbyder.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Berring Rasmussen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSATORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: a3511bf9-29e1-418e-bf40-d95e3a19be9e

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-30 13:45:25 UTC



## Henrik Skovsby

Dirigent

Serienummer: 18f703e2-9a63-4235-9ffa-e35083b575bd

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-04-30 14:00:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.