

Koncenton Metropol II A/S

c/o Koncenton A/S, Kristine Nielsens Gade 5, 8000 Aarhus C
CVR-nr.: 38 47 46 26

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. marts 2026

Kenneth Klitgaard Sørensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
Koncernoversigt	4

Erklæringer

Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6-8

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen	9
Ledelsesberetning	10-11

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

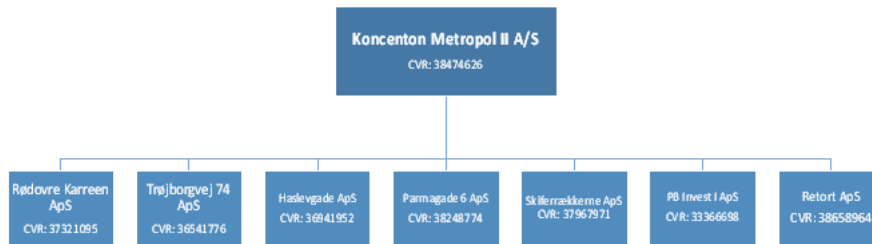
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17-23
Anvendt regnskabspraksis	24-28

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Koncenton Metropol II A/S c/o Koncenton A/S Kristine Nielsens Gade 5 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 38 47 46 26 Stiftet: 7. marts 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henning Frost Studsgaard Flemming Hvejsel, formand Søren Møller Dalgaard
Direktion	Henrik Skovsby
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

Koncernoversigt



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Koncenton Metropol II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. marts 2026

Direktion:

Henrik Skovsby

Bestyrelse:

Henning Frost Studsgaard

Flemming Hvejsel
Formand

Søren Møller Dalgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Koncenton Metropol II A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Koncenton Metropol II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Skøtt
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42822

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2025 tkr.	2024 tkr.
Resultatopgørelse		
Bruttoresultat	38.612	38.801
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)	38.612	38.678
Resultat af primær drift	132.097	100.770
Finansielle poster, netto	-16.893	-16.919
Årets resultat før skat	115.204	83.851
Årets resultat	89.864	65.665
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser	89.864	65.665
Balance		
Balancesum	1.221.661	1.133.036
Egenkapital	551.352	475.488
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	551.352	475.488
Pengestrømme		
Pengestrømme fra driftsaktivitet	17.814	23.802
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	625
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-21.662	-20.715
Pengestrømme i alt	-3.848	3.712
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0
Nøgletal		
Soliditetsgrad	45,1	42,0
Egenkapitalforrentning	17,5	14,6

Tallene for perioden 2021-2023 er ikke oplyst, da 2024 er det første regnskabsår, hvor der aflægges koncernregnskab.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning:
$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Måling til dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. Der henvises til note vedrørende materielle aktiver under oplysninger om måling til dagsværdi for uddybning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2025 realiseret et positivt resultat på mDKK 90 mod mDKK 66 i 2024. Det forbedrede resultat kan primært henføres til positive dags-værdireguleringer af datterselskabernes investeringsejendomme.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. december 2025 mDKK 551.

Koncernens datterselskaber har samlet set opnået stigende lejeindtægter som følge af højere lejeniveauer ved genudlejning samt et generelt reduceret tomgangsniveau. Indtægtsfremgangen er delvist modsvaret af stigende driftsomkostninger, særligt i Trøjborgvej 74 ApS, Retort ApS og Skiferrækkerne ApS. Omkostningsstigningerne kan henføres til øgede vedligeholdelsesudgifter samt en efterregulering af skatter og afgifter vedrørende tidligere regnskabsår.

De finansielle omkostninger er reduceret med mDKK 4 i forhold til sidste år. Udviklingen skyldes hovedsageligt rentetilpasning til en lavere CIBOR6-rente i 5 ud af koncernens 7 selskaber. De resterende to selskaber gennemførte ultimo 2024 rentetilpasning af F5-lån fra negativ til positiv rente, hvilket har påvirket rentekomkostningerne negativt i 2025.

De positive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme kan henføres til forbedrede markedsforhold, herunder et lavere og mere stabilt renteniveau.

Øvrige forhold

Koncenton Metropol II A/S er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen.

er 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.

Ledelsesberetning

Øvrige forhold (fortsat)

Lønoplysninger:

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

Den samlede lønsum for 2025 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Koncenton A/S udgør 37.281 t.kr., hvoraf 34.221 t.kr. er fast løn og 3.060 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 2.473 t.kr., hvoraf 2.373 t.kr. er fast løn og 100 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 7.427 t.kr., hvoraf 7.227 t.kr. er fast løn og 200 t.kr. 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 2025 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 43.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Koncernen har pr. 31. december 2025 en samlet prioritetsgæld på DKK 538.907.662, hvoraf DKK 222.192.078 skal refinansieres i løbet af det kommende regnskabsår - svarende til 41 %. Refinansieringen vil ske på markedsvilkår, og koncernen er derfor eksponeret overfor udviklingen i renteniveauet, indtil de nye lånevilkår er på plads.

Koncernens investeringsejendomme er finansieret med en ligelig fordeling mellem fastforrentede og variabelt forrentede lån. Denne sammensætning medfører, at en del af finansieringen er sikret mod renteændringer, mens den variable andel påvirkes af udviklingen i markedsrenten.

Derudover har koncernen finansielle instrumenter i form af renteswaps med en samlet regnskabsmæssig værdi på DKK 6.590.072 pr. 31. december 2025.

Forventninger til fremtiden

Koncernens aktiviteter forventes i det kommende regnskabsår at fortsætte uændret.

For regnskabsåret 2026 forventes et resultat før renter og værdireguleringer på ca. mDKK 40 mod mDKK 38,6 i indeværende år. Renteudgifterne forventes i 2026 at udgøre ca. mDKK 18 mod mDKK 20 i indeværende år.

Der vil fortsat være fokus på optimering af driften, herunder sikring af højere lejeniveauer ved genudlejninger, begrænsning af tomgang samt løbende tilpasning af omkostningsniveauet. Udviklingen i markedsrenten og de generelle markedsvilkår kan påvirke koncernens finansielle omkostninger, men der forventes ikke væsentlige ændringer i finansieringsstrukturen.

Koncernens kapitalberedskab og likviditet vurderes som tilfredsstillende i forhold til det kommende års aktiviteter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2025 tkr.	2024 tkr.	2025 tkr.	2024 tkr.
Bruttofortjeneste		38.612	38.801	-2.413	-2.425
Personaleomkostninger	1	0	-123	0	-123
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		93.485	62.092	0	0
Driftsresultat		132.097	100.770	-2.413	-2.548
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	91.359	67.359
Andre finansielle indtægter	2	3.480	7.199	3.252	6.554
Andre finansielle omkostninger	3	-20.373	-24.118	-2.763	-6.195
Resultat før skat		115.204	83.851	89.435	65.170
Skat af årets resultat	4	-25.340	-18.186	429	495
Årets resultat	5	89.864	65.665	89.864	65.665

Balance 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2025 tkr.	2024 tkr.	2025 tkr.	2024 tkr.
Aktiver					
Investeringsejendomme		1.183.832	1.090.346	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	1.183.832	1.090.346	0	0
Kapitalandele i datter- virksomheder		0	0	570.876	494.516
Finansielle anlægsaktiver	7	0	0	570.876	494.516
Anlægsaktiver		1.183.832	1.090.346	570.876	494.516
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.011	518	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.985	1.132
Afledte finansielle instrumenter	8	6.590	8.272	6.590	8.272
Andre tilgodehavender		3.928	3.116	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.112	0	1.112
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	5.144	5.235
Periodeafgrænsningsposter	9	1.089	613	562	548
Tilgodehavender		12.618	13.631	14.281	16.299
Likvide beholdninger		25.211	29.059	2.017	5.161
Omsætningsaktiver		37.829	42.690	16.298	21.460
Aktiver		1.221.661	1.133.036	587.174	515.976

Balance 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2025 tkr.	2024 tkr.	2025 tkr.	2024 tkr.
Passiver					
Aktiekapital	10	350.000	350.000	350.000	350.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		0	0	107.813	31.454
Overført overskud		187.352	111.488	79.539	80.034
Forslag til udbytte		14.000	14.000	14.000	14.000
Egenkapital		551.352	475.488	551.352	475.488
Hensættelser til udskudt skat	11	104.493	83.869	0	0
Hensatte forpligtelser		104.493	83.869	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		530.986	538.400	0	0
Deposita og forudbetalt leje		20.386	20.038	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	551.372	558.438	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		7.920	8.168	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54	140	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.543	902	0	0
Gæld tilknyttede selskaber		0	0	33.541	37.215
Selskabsskat		757	0	757	0
Anden gæld		3.089	4.712	1.524	3.273
Periodeafgrænsningsposter	13	81	1.319	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		14.444	15.241	35.822	40.488
Gældsforpligtelser		565.816	573.679	35.822	40.488
Passiver		1.221.661	1.133.036	587.174	515.976
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				
Nærtstående parter	16				

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Koncernen			
	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	350.000	111.488	14.000	475.488
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5		75.864	14.000	89.864
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-14.000	-14.000
Egenkapital 31. december 2025	350.000	187.352	14.000	551.352

tkr.	Moterselskabet				
	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	350.000	31.454	80.034	14.000	475.488
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5		91.359	-15.495	14.000	89.864
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-14.000	-14.000
Overførsler					
Tilladt udligning		-15.000	15.000		0
Egenkapital 31. december 2025	350.000	107.813	79.539	14.000	551.352

Kurs indre værdi udgør pr. 31. december 2025 1,57 kr. pr. aktie.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Koncernen	
	2025 tkr.	2024 tkr.
Årets resultat	89.864	65.665
Dagsværdireguleringer	-93.485	-62.092
Skat af årets resultat tilbageført	25.340	18.452
Betalt selskabsskat	-2.846	-3.520
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	-99	4.913
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	-960	384
Pengestrømme fra driftsaktivitet	17.814	23.802
Salg af materielle anlægsaktiver	0	625
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	625
Afdrag på realkreditgæld	-7.662	-8.315
Betalt udbytte i regnskabsåret	-14.000	-12.400
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-21.662	-20.715
Ændring i likvider	-3.848	3.712
Likvider 1. januar	29.059	25.347
Likvider 31. december	25.211	29.059
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	25.211	29.059
Likvider	25.211	29.059

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2025 tkr.	2024 tkr.	2025 tkr.	2024 tkr.
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	0	0
Løn og gager	0	120	0	120
Andre personaleomkostninger	0	3	0	3
	0	123	0	123

Der er afholdt vederlag til direktion og bestyrelse på i alt 148 tkr. for 2025 (2024 270 tkr.). Vederlaget til direktionen er indeholdt i management fee under posten andre eksterne omkostninger under bruttofortjenesten.

2 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	23	0
Finansielle indtægter i øvrigt	3.480	7.199	3.229	6.554
	3.480	7.199	3.252	6.554

3 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	692	732
Finansielle omkostninger i øvrigt	20.373	24.118	2.071	5.463
	20.373	24.118	2.763	6.195

4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.715	4.740	-429	-495
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-263	0	0
Regulering udskudt skat	20.625	13.709	0	0
	25.340	18.186	-429	-495

5 Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	14.000	14.000	14.000	14.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	0	0	91.359	67.359
Overført resultat	75.864	51.665	-15.495	-15.694
	89.864	65.665	89.864	65.665

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver

	Koncernen
tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	741.209
Kostpris 31. december 2025	741.209
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	349.138
Årets værdireguleringer	93.485
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	442.623
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	1.183.832

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ejendomsporteføljen består primært af centralt beliggende boligejendomme i Aarhus og København.

Dagsværdien for investeringsejendomme med boligudlejning er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Driftsafkast vurderes at udgøre 46.084 tkr., hvilket bygger på en årlig netto leje på 56.307 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 10.223 tkr. samt en udlejningsprocent på 99%. Den gennemsnitlige leje udgør 1.945 kr. pr. kvm for boliglejemaal. Årets værdiregulering er urealiseret.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitlig afkast på 3,95%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til gennemsnitlig 20.404 tkr. indgår i dagsværdien.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Såfremt det gennemsnitlige afkastkrav ændres med +0,25 vil ændringen i skønnet, påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med -69.069 tkr.

Såfremt det gennemsnitlige afkastkrav ændres med -0,25 vil ændringen i skønnet, påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med 78.375 tkr.

Noter

7 | Finansielle anlægsaktiver

	Moder- selskabet
tkr.	
Kostpris 1. januar 2025	448.063
Kostpris 31. december 2025	448.063
Værdireguleringer 1. januar 2025	46.454
Udloddet resultat	-15.000
Årets resultat	91.359
Værdireguleringer 31. december 2025	122.813
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	570.876

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Haslevgade ApS, Aarhus	55.817	9.953	100 %
PB Invest I ApS, Aarhus	58.029	7.772	100 %
Rødovre Karreen ApS, Aarhus	98.978	20.385	100 %
Parmagade 6 ApS, Aarhus	37.443	8.338	100 %
Skiferrækkerne ApS, Aarhus	85.550	16.663	100 %
Trøjborgvej 74 ApS, Aarhus	124.906	11.747	100 %
Retort ApS, Aarhus	110.153	16.500	100 %

Noter

8 | Afledte finansielle instrumenter

Datterselskabers investeringer i ejendomme er i væsentligt omfang finansieret ved lån med lang løbetid. Lån optages primært ved variabel rente. Koncenton Metropol II A/S har indgået renteswap aftaler for at afdække variabel rente på en del af belåningen i datterselskaber.

Værdien af disse rentesikringsaftaler var ultimo året positive med 6,5 mio. kr. Dagsværdien er opgjort som dagsværdien af fremtidige betalinger.

Der er 6 renteswap aftaler pr. 31. december 2025. Aftalerne har udløb i henholdsvis år 2027 og 2028.

Der modtages CIBOR 6 DKK renteswap og betales henholdsvis DKK fast 1,25%, 1,55%, 1,47%, 1,24%, 0,92% og 0,96%.

Koncernen				
Valuta	Betaling/udløb	Gæld tkr.	Fast rente tkr.	Markedsværdi tkr.
DKK	30. december 2027	38.395	448	848
DKK	30. december 2027	59.261	512	957
DKK	30. december 2027	52.419	497	934
DKK	30. juni 2028	28.905	338	843
DKK	29. december 2028	18.200	273	842
DKK	29. december 2028	48.100	700	2.166
		245.280	2.768	6.590

Moderselskabet				
Valuta	Betaling/udløb	Gæld tkr.	Fast rente tkr.	Markedsværdi tkr.
DKK	30. december 2027	38.395	448	848
DKK	30. december 2027	59.261	512	957
DKK	30. december 2027	52.419	497	934
DKK	30. juni 2028	28.905	338	843
DKK	29. december 2028	18.200	273	842
DKK	29. december 2028	48.100	700	2.166
		245.280	2.768	6.590

Noter

8 | Afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Sikringsinstrumenterne påvirker balance og resultatopgørelse således:

	<u>Koncernen</u>
	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2025: Aktiver	6.590
	6.590
<hr/>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-1.682
	<u>Moder- selskabet</u>
	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2025: Aktiver	6.590
	6.590
<hr/>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-1.682

9 | Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalinger på forsikringer og omkostninger.

	2025 tkr.	2024 tkr.
10 Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således: 350.000.000 stk. a nom. 1 kr.	350.000	350.000
	350.000	350.000
<hr/>		

11 | Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, låneomkostninger mv.

Udskudt skat 1. januar	83.869	70.160	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	20.624	13.709	0	0
Udskudt skat 31. december 2025	104.493	83.869	0	0
<hr/>				

Noter

12 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	Koncernen			
	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	538.906	7.920	481.576	546.568
Deposita og forudbetalt leje	20.386	0	20.386	20.038
	559.292	7.920	501.962	566.606

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

13 | Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalt erstatningssum fra forsikringselskaber.

14 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er forpligtet til at betale et salgshonorar til Konkenton A/S, hvis selskabet opnår et givent afkast ved salg af hele eller dele af det af selskabet ejede ejendomsselskab eller de af dette ejendomsselskab ejede ejendomme. Salgshonorarets størrelse kan ikke oplyses, da det afhænger af flere faktorer, herunder værdiansættelsen af ejendommene ved salg.

Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskabers kreditrammer i pengeinstitut. Der er ingen bankgæld pr. 31. december 2025.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 757 tkr. pr. balancedagen.

15 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 0 tkr. har moderselskabet stillet pant i kapitalandele i dattervirksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 570.876 tkr. pr. 31. december 2025.

Til sikkerhed for koncernens samlede gæld til realkreditinstitutter 540.959 tkr. er der givet pant i koncernens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.183.829 tkr.

16 | Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter

Koncernens har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

Noter

17 | Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelser eller art. Der har i regnskabsåret været nedenstående særlige poster, som relaterer sig til regulering af indgåede afledte finansielle kontrakter.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2025 tkr.	2024 tkr.	2025 tkr.	2024 tkr.
Andre finansielle omkostninger	1.682	5.463	1.682	5.463
	1.682	5.463	1.682	5.463

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Koncenton Metropol II A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Koncenton Metropol II A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Koncenton Metropol II A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet, som om virksomheden har været sammenlagt fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet. Sammenligningstal korrigeres for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelseskursen og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datterselskaber måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datterselskaber måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i datterselskaber overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Koncernens er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låntagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter omfatter renteswap og indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.