

# Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S

c/o Koncenton A/S, Kristine Nielsens Gade 5, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 38 69 08 76

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 29. januar 2026

---

Michael 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 triangle 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 vertical bar to the left of the letters and a horizontal bar below the 'O'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors revisionspåtegning</a>	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	8-9
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	10
<a href="#">Balance</a>	11
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	12
<a href="#">Noter</a>	13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

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

<b>Selskabet</b>	Koncenton Vanløse Allé & Engelsvej P/S c/o Koncenton A/S Kristine Nielsens Gade 5 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 38 69 08 76
	Stiftet: 1. juni 2017
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Tolling, formand Joakim Suni Durhuus Kim Martinsen
<b>Direktion</b>	Henrik Skovsby
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 22. januar 2026

Direktion:

---

Henrik Skovsby

**Bestyrelse:**

---

Mogens Tolling  
Formand

---

Joakim Suni Durhuus

---

Kim Martinsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til ejerne af Koncenton Vanløse Allé & Engelsvej P/S*

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Vanløse Allé & Engelsvej P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 22. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Skøtt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42822

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2025 præsenteret et positivt resultat, som er påvirket af et positivt driftsresultat før dagsværdireguleringer samt en positiv dagsværdiregulering af datterselskabernes investeringsejendomme.

Driftsresultatet i datterselskaberne ligger under niveauet for foregående regnskabsår, hvilket primært skyldes øgede driftsomkostninger, herunder særligt vedligeholdelsesomkostninger på ejendommene.

Selvom datterselskaberne har realiseret stigende lejeindtægter som følge af højere lejeniveauer ved genudlejning samt et lavere tomgangsniveau, har disse forbedringer ikke fuldt ud kompenseret for de øgede omkostninger på ejendommene.

Datterselskaberne indgår endvidere i en aktiv salgsproces, som har medført afholdelse af transaktionsrelaterede omkostninger i Selskabet. Disse har samlet set haft en negativ indvirkning på driftsresultatet.

Den positive dagsværdiregulering af datterselskabernes investeringsejendomme følger af forbedrede makroøkonomiske forhold, herunder særligt et lavere og mere stabilt renteniveau.

## Øvrige forhold

Koncenton Vanløse Alle og Engelsvej P/S er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen.

Der gælder forskellige krav for fonde afhængig af, hvilken kategorisering og dermed bæredygtighedsprofil disse har.

For artikel 6-fonde skal der gives nedenstående erklæring i tilknytning til årsrapporten:

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

Der rapporteres ikke for denne fond.

## Lønoplysninger

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

Den samlede lønsum for 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.

## Ledelsesberetning

### Øvrige forhold (fortsat)

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

Selskabet har indgået en betinget overdragelsesaftale, hvor selskabets kapitalandele efter statusdagen forventes afhændet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		<b>13.833.250</b>	<b>13.166.391</b>
Eksterne omkostninger		-3.322.387	-280.939
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10.510.863</b>	<b>12.885.452</b>
Personaleomkostninger	1	-45.000	-45.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.465.863</b>	<b>12.840.452</b>
Andre finansielle indtægter		1.927	5.115
Andre finansielle omkostninger	2	-11.647	-10.000
<b>Årets resultat</b>		<b>10.456.143</b>	<b>12.835.567</b>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	837.500
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		13.833.250	13.166.391
Overført resultat		-3.377.107	-1.168.324
<b>I alt</b>		<b>10.456.143</b>	<b>12.835.567</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		89.257.147	76.598.896
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>89.257.147</b>	<b>76.598.896</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>89.257.147</b>	<b>76.598.896</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	34.416
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>34.416</b>
Likvide beholdninger		129.886	27.225
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>129.886</b>	<b>61.641</b>
<b>Aktiver</b>		<b>89.387.033</b>	<b>76.660.537</b>

### Passiver

Kommanditistindbetalinger		33.500.000	33.500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		0	41.523.431
Overført overskud		52.745.138	765.563
Forslag til udbytte		0	837.500
<b>Egenkapital</b>		<b>86.245.138</b>	<b>76.626.494</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.050.248	922
Gæld, tilknyttede virksomheder		91.647	0
Anden gæld		0	33.121
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.141.895</b>	<b>34.043</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.141.895</b>	<b>34.043</b>
<b>Passiver</b>		<b>89.387.033</b>	<b>76.660.537</b>

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

4

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	33.500.000	41.523.431	765.564	837.500	76.626.495
Forslag til resultatdisponering		13.833.250	-3.377.107		10.456.143
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte				-837.500	-837.500
<b>Overførsler</b>					
Modt./dekl. udbytte		-52.745.138	52.745.138		0
Tilladt udligning		-2.611.543	2.611.543		0
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>33.500.000</b>	<b>0</b>	<b>52.745.138</b>	<b>0</b>	<b>86.245.138</b>

Indre værdi udgør pr. 31. december 2025 kurs 2,574 pr. aktie á 1 kr.

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
Løn og gager	45.000	45.000
	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.647	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	10.000	10.000
	<b>11.647</b>	<b>10.000</b>

<b>3   Finansielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Kapitalandele i datter- virksomheder
Kostpris 1. januar 2025		33.900.466
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>33.900.466</b>
Værdireguleringer 1. januar 2025		42.698.431
Udloddet resultat		-1.175.000
Årets resultat		13.833.250
<b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>		<b>55.356.681</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>89.257.147</b>

**4 | Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**  
Selskabet har indgået en betinget overdragelsesaftale, hvor selskabets kapitalandele efter statusdagen forventes afhændet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Koncenton Vanløse Allé & Engelsvej P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet aktuel skat eller udskudt skat. Aktuel skat og udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet aktuel skat eller udskudt skat. Aktuel skat og udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nominal værdi.