Deloitte.

Koncenton Frederikssund Fioma A/S

Kristine Nielsens Gade 5
8000 Aarhus C
CVR-nr. 42403288

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.03.2026

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14
Supplerende beretninger	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed
Koncenton Frederikssund Fioma A/S
Kristine Nielsens Gade 5
8000Aarhus C

CVR-nr.: 42403288
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse
Niels Peter Dahl, formand
Niels Christian Nilausen
Carsten Møller Christiansen

Direktion
Henrik Skovsby, direktør

Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Koncenton Frederikssund Fioma A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

Ledelsesberetningen og den supplerende beretning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningerne omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.02.2026

Direktion

Henrik Skovsby
direktør

Bestyrelse

Niels Peter Dahl
formand

Niels Christian Nilausen

Carsten Møller Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Koncenton Frederikssund Fioma A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Frederikssund Fioma A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025,
der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af

sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere
krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi
konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- 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 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 og ledelsesberetningerne for de enkelte afdelinger, efterfølgende benævnt "ledelsesberetningerne", samt for de supplerende beretninger om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen m.v., efterfølgende benævnt "supplerende beretninger".

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningerne samt supplerende beretninger og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningerne samt de supplerende beretninger er væsentligt inkonsistent med årsregnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningerne indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om investeringsforeninger m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningerne samt de supplerende beretninger er i overensstemmelse med årsregnskaberne og at ledelsesberetningerne er udarbejdet i overensstemmelse med krav i lov om investeringsforeninger m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningerne eller de supplerende beretninger.

Aarhus, den 03.02.2026

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jonas Thøstesen Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i ejendomsselskaber samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling 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 datterselskabets investeringsejendom. Driftsresultatet er lavere end i foregående regnskabsår. Udviklingen kan primært henføres til stigende ejendomsomkostninger, herunder højere grundskyld og et større tab på lejere.
De positive effekter af stigende lejeindtægter og markant reduceret tomgang er således blevet modsvaret af de øgede ejendomsomkostninger. Tab på lejere vurderes at være af engangskarakter og forventes ikke at gentage sig
i samme omfang.
Den positive dagsværdiregulering følger af forbedrede makroøkonomiske forhold, herunder særligt et lavere og mere stabilt renteniveau.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**(517.911)**	**(444.419)**
Personaleomkostninger	1	(50.918)	(50.000)
Driftsresultat		**(568.829)**	**(494.419)**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.957.548	(20.327.283)
Andre finansielle indtægter	2	36.000	365.037
Andre finansielle omkostninger	3	(106.077)	(79.249)
Resultat før skat		**22.318.642**	**(20.535.914)**
Skat af årets resultat	4	138.670	30.543
Årets resultat		**22.457.312**	**(20.505.371)**
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.500.000	3.938.711
Overført resultat		19.957.312	(24.444.082)
Resultatdisponering		**22.457.312**	**(20.505.371)**

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		128.666.153	136.708.605
Finansielle aktiver	5	**128.666.153**	**136.708.605**
Anlægsaktiver		**128.666.153**	**136.708.605**
Tilgodehavende skat		16.754	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		731.912	911.993
Periodeafgrænsningsposter		89.742	88.810
Tilgodehavender		**838.408**	**1.000.803**
Likvide beholdninger		**2.770.603**	**5.175.199**
Omsætningsaktiver		**3.609.011**	**6.176.002**
Aktiver		**132.275.164**	**142.884.607**

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		67.314.328	67.314.328
Overført overskud eller underskud		61.808.923	41.851.611
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	3.938.711
Egenkapital		**131.623.251**	**113.104.650**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.442	143.568
Gæld til tilknyttede virksomheder		597.471	29.632.939
Skyldig skat		0	3.450
Kortfristede gældsforpligtelser		**651.913**	**29.779.957**
Gældsforpligtelser		**651.913**	**29.779.957**
Passiver		**132.275.164**	**142.884.607**
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	67.314.328	41.851.611	3.938.711	113.104.650
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.938.711)	(3.938.711)
Årets resultat	0	19.957.312	2.500.000	22.457.312
Egenkapital ultimo	**67.314.328**	**61.808.923**	**2.500.000**	**131.623.251**

Indre værdi udgør pr. 31. december 2025 kurs 1,9554 pr. aktie af 1 kr.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	50.918	50.000
	50.918	**50.000**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**0**	**0**

Jf. ATP metoden, er antal ansatte 0. Antal ansatte pr. balancedagen, omfatter alene bestyrelsesmedlemmer.

2 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	88.730
Renteindtægter i øvrigt	36.000	276.307
	36.000	**365.037**

3 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	97.471	50.401
Renteomkostninger i øvrigt	8.606	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	28.848
	106.077	**79.249**

4 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	(4)	0
Refusion i sambeskatning	(138.666)	(30.543)
	(138.670)	**(30.543)**

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	157.035.888
Kostpris ultimo	**157.035.888**
Nedskrivninger primo	(20.327.283)
Andel af årets resultat	22.957.548
Udbytte	(31.000.000)
Nedskrivninger ultimo	**(28.369.735)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**128.666.153**

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Udviklingsselskabet Frederikssund ApS	Frederikssund	ApS	100,00

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet er forpligtet til at betale et salgshonorar til Koncenton A/S, hvis selskabet opnår 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til bestyrelsen.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser,
og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien
af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.
Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Supplerende beretninger

Øvrige forhold
Koncenton Koncenton Frederiksund Fioma A/S 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.

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.