

Consort A/S

St. Strandstræde 18 A, stuen, 1255 København K
CVR-nr. 15 88 39 44

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.03.18

Lone Christiansen
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Koncernens pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 30

Selskabet

Consort A/S
St. Strandstræde 18 A, stuen
1255 København K
Telefon: 33 13 64 11
Telefax: 33 13 64 12
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 15 88 39 44
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peer Meisner, formand
Louis Glesner
Lone Christiansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Consort A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 9. marts 2018

Direktionen

Bestyrelsen

Peer Meisner
Formand

Louis Glesner

Lone Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Consort A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Consort A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, 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 og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. 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.

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

Søborg, den 9. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nislev
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10444

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	11.432	31.046	12.961	65.112	21.092
Indeks	54	147	61	309	100
Resultat af primær drift	7.520	27.155	9.106	62.023	18.159
Indeks	41	150	50	342	100
Finansielle poster i alt	5.665	719	7.124	-12.812	-6.193
Indeks	-91	-12	-115	207	100
Årets resultat	11.328	21.662	14.261	35.193	8.328
Indeks	136	260	171	423	100

Balance

Samlede aktiver	205.703	222.468	238.612	209.249	352.212
Indeks	58	63	68	59	100
Egenkapital	119.189	107.862	86.199	71.949	36.745
Indeks	324	294	235	196	100

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	10%	22%	18%	65%	26%
Bruttomargin	53%	57%	56%	240%	67%
Overskudsgrad	35%	50%	39%	229%	57%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt rådgivning i forbindelse med fast ejendom.

Forventet udvikling

Consort koncernen vil i 2018 fortsætte frasalgs strategien fra de foregående regnskabsår, hvor selskabet løbende har solgt ud af koncernens projektbeholdning af ejendomme.

Da frasalgvolumen ikke modsvares af en tilsvarende tilgang til projektbeholdningen, forventer ledelsen et lavere bruttoresultat i 2018

Selskabet vil tilpasse organisationen og ledelse hertil.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK	
	11.432.400	31.045.694	2.008.187	1.601.285	
	Bruttofortjeneste				
1	Personaleomkostninger	-3.778.966	-3.736.329	-3.778.965	-3.736.329
	Resultat før af- og nedskrivninger	7.653.434	27.309.365	-1.770.778	-2.135.044
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-133.778	-154.312	-133.777	-154.314
	Resultat før finansielle poster	7.519.656	27.155.053	-1.904.555	-2.289.358
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	6.283.301	19.972.120
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-234.521	-38.207	-234.521	-38.207
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	4.457.400	0	4.457.400	0
2	Andre finansielle indtægter	5.575.703	6.935.468	5.657.066	6.948.236
3	Andre finansielle omkostninger	-4.133.539	-6.178.335	-2.710.957	-2.438.080
	Resultat før skat	13.184.699	27.873.979	11.547.734	22.154.711
	Skat af årets resultat	-1.856.978	-6.211.688	-220.013	-492.420
	Årets resultat	11.327.721	21.662.291	11.327.721	21.662.291

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-416.058	-30.566.087
Overført resultat	11.327.721	21.662.291	11.743.779	52.228.378
I alt	11.327.721	21.662.291	11.327.721	21.662.291

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
AKTIVER					
Note					
	Grunde og bygninger	20.365.021	20.365.021	20.365.021	20.365.021
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	294.215	464.155	294.215	464.155
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	320.642	0	320.642	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	20.979.878	20.829.176	20.979.878	20.829.176
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	8.355.460	38.572.159
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	58.494.378	36.828.897	58.494.377	36.828.897
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	47.317.869	46.402.930	47.317.869	46.402.930
	Finansielle anlægsaktiver i alt	105.812.247	83.231.827	114.167.706	121.803.986
	Anlægsaktiver i alt	126.792.125	104.061.003	135.147.584	142.633.162
	Work in progress	28.603.217	38.844.229	0	0
	Total inventories	28.603.217	38.844.229	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.714	255.602	0	208.657
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	17.431.458	5.814.866
	Tilgodehavende selskabsskat	1.063.166	0	2.935.366	5.494.199
	Andre tilgodehavender	82.398	36.274.786	82.400	36.126.428
7	Periodeafgrænsningsposter	461.646	516.089	461.646	486.353
	Tilgodehavender i alt	1.623.924	37.046.477	20.910.870	48.130.503
	Likvide beholdninger	48.683.270	42.516.299	29.003.940	147.626
	Omsætningsaktiver i alt	78.910.411	118.407.005	49.914.810	48.278.129
	Aktiver i alt	205.702.536	222.468.008	185.062.394	190.911.291

PASSIVER

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	416.058
Overført resultat	118.189.224	106.861.503	118.189.226	106.445.447
Egenkapital i alt	119.189.224	107.861.503	119.189.226	107.861.505
9 Hensættelser til udskudt skat	1.300	230.434	1.300	8.800
Hensatte forpligtelser i alt	1.300	230.434	1.300	8.800
10 Ansvarlig lånekapital	38.216.250	42.585.642	38.216.250	42.585.642
10 Gæld til realkreditinstitutter	19.332.652	19.640.376	0	0
10 Deposita	551.579	722.637	160.800	160.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	58.100.481	62.948.655	38.377.050	42.746.442
10 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	344.000	24.267.000	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	9.064.376	24.551.130	9.043.106	24.551.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser	735.577	228.313	408.719	60.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	14.836.582
Deposita	204.154	1.309.060	0	0
Selskabsskat	0	225.069	0	0
Anden gæld	18.013.449	846.844	17.993.018	846.832
Periodeafgrænsningsposter	49.975	0	49.975	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.411.531	51.427.416	27.494.818	40.294.544
Gældsforpligtelser i alt	86.512.012	114.376.071	65.871.868	83.040.986
Passiver i alt	205.702.536	222.468.008	185.062.394	190.911.291

- 11 Eventualforpligtelser
 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 13 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Koncern:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	0	85.199.212
Forslag til resultatdisponering	0	0	21.662.291
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	0	106.861.503
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	0	106.861.503
Forslag til resultatdisponering	0	0	11.327.721
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	0	118.189.224
Moder:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	30.982.145	54.217.069
Forslag til resultatdisponering	0	-30.566.087	52.228.378
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	416.058	106.445.447
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	416.058	106.445.447
Forslag til resultatdisponering	0	-416.058	11.743.779
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	0	118.189.226

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat	11.327.721	21.662.291
14 Reguleringer	-5.540.716	-1.158.299
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	10.241.012	63.212.806
Tilgodehavender	35.587.551	28.587.048
Leverandører af varer og tjenesteydelser	507.264	85.813
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	17.722.003	-542.721
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	69.844.835	111.846.938
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	6.192.720	7.192.219
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.000.556	-6.435.086
Betalt selskabsskat	36.427	557.480
Pengestrømme fra driften	72.073.426	113.161.551
Køb af materielle anlægsaktiver	-90.642	-517.282
Køb af finansielle anlægsaktiver	-21.900.001	-37.343.562
Pengestrømme fra investeringer	-21.990.643	-37.860.844
Afdrag på ansvarlig lånekapital	-4.369.392	-10.077.825
Afdrag af gæld til realkreditinstitutter	-24.230.724	-17.734.222
Afdrag på anden langfristet gæld	171.058	227.215
Pengestrømme fra finansiering	-28.429.058	-27.584.832
Årets samlede pengestrømme	21.653.725	47.715.875
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	17.965.169	-29.750.706
Likvide beholdninger ved årets slutning	39.618.894	17.965.169
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	48.683.270	42.516.299
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-9.064.376	-24.551.130
I alt	39.618.894	17.965.169

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	3.430.748	3.490.245	3.430.748	3.490.245
Pensioner	121.318	79.997	121.318	79.997
Andre omkostninger til social sikring	51.606	54.925	51.605	54.925
Andre personaleomkostninger	175.294	111.162	175.294	111.162
I alt	3.778.966	3.736.329	3.778.965	3.736.329
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	7	8	1	1

2. Financial income

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	345.751	125.941
Renteindtægter i øvrigt	5.295.475	5.963.361	5.031.088	5.845.320
Øvrige finansielle indtægter	280.228	972.107	280.227	976.975
Øvrige finansielle indtægter	5.575.703	6.935.468	5.311.315	6.822.295
I alt	5.575.703	6.935.468	5.657.066	6.948.236

3. Financial expenses

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	271.266	130.810
Renteomkostninger i øvrigt	995.787	1.519.262	226.467	574.178
Øvrige finansielle omkostninger	3.137.752	4.659.073	2.213.224	1.733.092
Øvrige finansielle omkostninger i alt	4.133.539	6.178.335	2.439.691	2.307.270
I alt	4.133.539	6.178.335	2.710.957	2.438.080

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK

4. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-416.058	-30.566.087
Overført resultat	11.327.721	21.662.291	11.743.779	52.228.378
I alt	11.327.721	21.662.291	11.327.721	21.662.291

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Koncernen:			
Kostpris pr. 01.01.17	20.365.021	915.291	0
Tilgang i året	0	0	320.642
Afgang i året	0	-230.000	0
Kostpris pr. 31.12.17	20.365.021	685.291	320.642
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-451.136	0
Afskrivninger i året	0	-133.779	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhængede aktiver	0	193.839	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-391.076	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	20.365.021	294.215	320.642

5. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Morderselskab:			
Kostpris pr. 01.01.17	20.365.021	862.477	0
Tilgang i året	0	0	320.642
Afgang i året	0	-230.000	0
Kostpris pr. 31.12.17	20.365.021	632.477	320.642
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-398.322	0
Afskrivninger i året	0	-133.779	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	193.839	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-338.262	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	20.365.021	294.215	320.642

6. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.17	0	36.895.001
Tilgang i året	0	21.900.001
Kostpris pr. 31.12.17	0	58.795.002
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-66.103
Nedskrivninger i året	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-234.521
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-300.624
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	58.494.378

6. Kapitalandele - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.17	1.589.998	36.895.000
Tilgang i året	0	21.900.001
Kostpris pr. 31.12.17	1.589.998	58.795.001
Opskrivninger pr. 01.01.17	36.982.161	0
Årets resultat fra kapitalandele	6.283.301	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-36.500.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	6.765.462	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-66.103
Nedskrivninger i året	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-234.521
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-300.624
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	8.355.460	58.494.377
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Consort KBH A/S, København		100%
Consort Isefjord A/S, København		100%
Consort Bokxen ApS, København		100%
Associerede virksomheder:		
PENCO P/S, København		25%
Komplementarselskabet PENCO ApS, København		25%

Dattervirksomhederne Consort KBH A/S, Consort Isefjord A/S og Consort Bokxen ApS har aflagt årsrapport for 2017 efter bestemmelserne for regnskabsklasse B, jf. årsregnskabslovens § 78 a.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK

7. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	190.774	215.481	190.774	215.481
Forudbetalte renter	270.872	270.872	270.872	270.872
Andre periodeafgrænsningsposter	0	29.736	0	0
I alt	461.646	516.089	461.646	486.353

8. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydenden
		værdi i alt DKK
Aktiekapital	1.000	1.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK

9. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	1.300	230.434	1.300	8.800
Udskudt skat pr. 31.12.17	1.300	230.434	1.300	8.800

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	1.300	8.800	1.300	8.800
Varebeholdninger	0	221.634	0	0
I alt	1.300	230.434	1.300	8.800

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	0	0	38.216.250	42.585.642
Gæld til realkreditinstitutter	344.000	0	19.676.652	43.907.376
Deposita	0	0	551.579	722.637
I alt	344.000	0	58.444.481	87.215.655
Modervirksomhed:				
Ansvarlig lånekapital	0	0	38.216.250	42.585.642
Deposita	0	0	160.800	160.800
I alt	0	0	38.377.050	42.746.442

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 1,5% p.a. og forfalder til fuld betaling den 31.12.2019 Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

11. Eventualforpligtelser

Koncernen og modervirksomheden:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 19.676 er der givet pant i grunde og bygninger investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 48.968

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 9.064 har koncernen afgivet pant i værdipapirdepotet, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 48.068.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 9.064 er der givet pant i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 48.068.

13. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Investeque Ltd, Jersey	Majoritetsejer
Spancor Settlement Residing, Jersey	Majoritetsejer
	31.12.17
Mellemværender	t.DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.431

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser. Der er ikke foretaget nedskrivninger herpå.

	Koncern	
	2017 DKK	2016 DKK
14. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	133.779	154.312
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-4.457.400	0
Finansielle indtægter	-6.192.720	-7.197.087
Finansielle omkostninger	4.750.556	6.439.954
Skat af årets resultat	225.069	-555.478
I alt	-5.540.716	-1.158.299

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Projektbeholdning af fast ejendom

Projektbeholdning af fast ejendom måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til netto-realisationseværdien, hvis denne er lavere.

Netto-realisationseværdien for projektbeholdning af fast ejendom opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.