

# Consort A/S

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

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.05.17

Allan Klug  
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 - 28

---

---

**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

---

**Direktion**

---

Direktør Allan Klug

---

**Bestyrelse**

---

Direktør Allan Klug  
Louis Glesner

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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. 31.12.16 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. maj 2017

**Direktionen**

Allan Klug  
Direktør

**Bestyrelsen**

Allan Klug  
Direktør

Louis Glesner

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Consort A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Consort A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 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 regnskabsbrugerne 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 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 og 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 5. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nislev  
Statsaut. revisor

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	31.046	12.961	65.112	21.092	12.912
Indeks	240	100	504	163	100
Resultat af primær drift	27.155	9.106	62.023	18.159	10.804
Indeks	251	84	574	168	100
Finansielle poster i alt	719	7.124	-12.812	-6.193	7.733
Indeks	9	92	-166	-80	100
Årets resultat	21.662	14.261	35.193	8.328	4.917
Indeks	441	290	716	169	100

*Balance*

Samlede aktiver	222.468	238.612	209.249	352.212	320.191
Indeks	69	75	65	110	100
Egenkapital	107.862	86.199	71.949	36.745	28.418
Indeks	380	303	253	129	100

**Nøgletal**

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	22%	18%	65%	26%	35%
Bruttomargin	57%	56%	240%	67%	45%
Overskudsgrad	50%	39%	229%	57%	38%

*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 2017 forsætte frasalgs strategien fra de foregående regnskabsår, hvor selskabet løbende har solgt ud af koncernens projekt beholdning af ejendomme.

Da frasalgs volumen ikke modsvares af en tilsvarende tilgang til projektbeholdningen, forventer ledelsen et lavere bruttoresultat i 2017

Selskabet vil tilpasse organisationen og ledelse hertil.

## Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK	
	<b>31.045.694</b>	<b>12.961.417</b>	<b>1.601.283</b>	<b>5.541.138</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>				
1	Personaleomkostninger	-3.736.329	-3.755.279	-3.736.329	-3.755.280
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>27.309.365</b>	<b>9.206.138</b>	<b>-2.135.046</b>	<b>1.785.858</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-154.312	-100.485	-154.312	-100.485
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>27.155.053</b>	<b>9.105.653</b>	<b>-2.289.358</b>	<b>1.685.373</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	19.972.120	12.191.141
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-38.207	-17.147	-38.207	-17.147
2	Andre finansielle indtægter	7.192.219	13.529.900	6.948.236	5.704.585
3	Andre finansielle omkostninger	-6.435.086	-6.389.136	-2.438.080	-4.839.377
	<b>Resultat før skat</b>	<b>27.873.979</b>	<b>16.229.270</b>	<b>22.154.711</b>	<b>14.724.575</b>
	Skat af årets resultat	-6.211.688	-1.967.846	-492.420	-463.151
	<b>Årets resultat</b>	<b>21.662.291</b>	<b>14.261.424</b>	<b>21.662.291</b>	<b>14.261.424</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-30.566.087	-81.782
	Overført resultat	21.662.291	14.261.424	52.228.378	14.343.206
	<b>I alt</b>	<b>21.662.291</b>	<b>14.261.424</b>	<b>21.662.291</b>	<b>14.261.424</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Note					
	Grunde og bygninger	20.365.021	20.365.021	20.365.021	20.365.021
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	464.155	258.414	464.155	258.414
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.829.176</b>	<b>20.623.435</b>	<b>20.829.176</b>	<b>20.623.435</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.072.159	32.600.041
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	36.828.897	5.492.104	36.828.897	5.492.104
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	46.402.930	40.396.161	46.402.930	40.396.161
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>83.231.827</b>	<b>45.888.265</b>	<b>85.303.986</b>	<b>78.488.306</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>104.061.003</b>	<b>66.511.700</b>	<b>106.133.162</b>	<b>99.111.741</b>
	Projektbeholdning af fast ejendom	38.844.229	102.057.035	0	183.490
	<b>Projektbeholdning af fast ejendom i alt</b>	<b>38.844.229</b>	<b>102.057.035</b>	<b>0</b>	<b>183.490</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	255.602	3.530.830	208.657	1.357.684
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	42.314.866	10.617.402
	Tilgodehavende selskabsskat	0	555.475	5.494.199	2.059.516
	Andre tilgodehavender	36.274.780	61.034.741	36.126.427	61.027.727
7	Periodeafgrænsningsposter	516.089	512.473	486.353	512.473
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>37.046.471</b>	<b>65.633.519</b>	<b>84.630.502</b>	<b>75.574.802</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>42.516.299</b>	<b>4.409.477</b>	<b>147.626</b>	<b>364.949</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>118.406.999</b>	<b>172.100.031</b>	<b>84.778.128</b>	<b>76.123.241</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>222.468.002</b>	<b>238.611.731</b>	<b>190.911.290</b>	<b>175.234.982</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	426.807	30.992.894
	Overført resultat	106.861.505	85.199.213	106.434.699	54.206.321
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>107.861.505</b>	<b>86.199.213</b>	<b>107.861.506</b>	<b>86.199.215</b>
9	Hensættelser til udskudt skat	230.434	233.234	8.800	11.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>230.434</b>	<b>233.234</b>	<b>8.800</b>	<b>11.600</b>
10	Ansvarlig lånekapital	42.585.642	52.663.467	42.585.642	52.664.142
10	Gæld til realkreditinstitutter	19.640.376	61.023.598	0	0
10	Deposita	722.637	949.852	160.800	160.800
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>62.948.655</b>	<b>114.636.917</b>	<b>42.746.442</b>	<b>52.824.942</b>
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	24.267.000	318.000	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	24.551.130	34.160.183	24.551.130	34.160.183
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	228.313	142.500	60.000	60.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	14.836.580	0
	Deposita	1.309.060	554.382	0	0
	Selskabsskat	225.069	0	0	0
	Anden gæld	846.836	1.979.046	846.832	1.979.042
	Periodeafgrænsningsposter	0	388.256	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.427.408</b>	<b>37.542.367</b>	<b>40.294.542</b>	<b>36.199.225</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>114.376.063</b>	<b>152.179.284</b>	<b>83.040.984</b>	<b>89.024.167</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>222.468.002</b>	<b>238.611.731</b>	<b>190.911.290</b>	<b>175.234.982</b>
11	Eventualforpligtelser				
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
13	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Koncern:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	0	70.937.789
Forslag til resultatdisponering	0	0	14.261.424
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	0	85.199.213
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	0	85.199.214
Forslag til resultatdisponering	0	0	21.662.291
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	0	106.861.505
Moder:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	31.074.676	39.863.115
Forslag til resultatdisponering	0	-81.782	14.343.206
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	30.992.894	54.206.321
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	30.992.894	54.206.321
Forslag til resultatdisponering	0	-30.566.087	52.228.378
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	426.807	106.434.699

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2016 DKK	2015 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>21.662.291</b>	<b>14.261.424</b>
14 Reguleringer	-1.158.299	-6.913.552
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	63.212.806	42.160.236
Tilgodehavender	28.587.048	-62.723.699
Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.813	-378.411
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-542.721	-7.365.765
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>111.846.938</b>	<b>-20.959.767</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	7.192.219	13.529.900
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-6.435.086	-6.389.136
Betalt selskabsskat	557.480	-126.727
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>113.161.551</b>	<b>-13.945.730</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-517.282	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	596.500
Køb af finansielle anlægsaktiver	-37.343.562	-19.988.258
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-37.860.844</b>	<b>-19.391.758</b>
Optagelse af ansvarlig lånekapital	0	9.775.664
Afdrag på ansvarlig lånekapital	-10.077.825	0
Optagelse af gæld til realkreditlån	0	23.281.174
Afdrag af gæld til realkreditlån	-17.734.222	0
Optagelse af anden gæld	0	567.982
Afdrag på på anden gæld	227.215	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-27.584.832</b>	<b>33.624.820</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>47.715.875</b>	<b>287.332</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	-29.750.706	-30.038.038
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>17.965.169</b>	<b>-29.750.706</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	42.516.299	4.409.477
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-24.551.130	-34.160.183
<b>I alt</b>	<b>17.965.169</b>	<b>-29.750.706</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	3.490.245	3.604.919	3.490.245	3.604.919
Pensioner	79.997	27.675	79.997	27.675
Andre omkostninger til social sikring	54.925	54.956	54.925	54.956
Andre personaleomkostninger	111.162	67.729	111.162	67.730
I alt	3.736.329	3.755.279	3.736.329	3.755.280
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	10	8	10	8

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	125.941	322.817
Renteindtægter i øvrigt	5.963.361	12.564.118	5.845.320	5.355.215
Øvrige finansielle indtægter	972.107	455.353	976.975	26.553
Øvrige finansielle indtægter	6.935.468	13.019.471	6.822.295	5.381.768
I alt	7.192.219	13.529.900	6.948.236	5.704.585

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	130.810	89.931
Renteomkostninger i øvrigt	1.519.262	978.227	574.178	395.279
Øvrige finansielle omkostninger	4.659.073	4.676.390	1.733.092	4.354.167
Øvrige finansielle omkostninger i alt	6.178.335	5.654.617	2.307.270	4.749.446
I alt	6.435.086	6.389.136	2.438.080	4.839.377

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK

#### 4. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-30.566.087	-81.782
Overført resultat	21.662.291	14.261.424	52.228.378	14.343.206
I alt	21.662.291	14.261.424	21.662.291	14.261.424

#### 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:		
Kostpris pr. 01.01.16	20.365.021	555.238
Tilgang i året	0	360.053
Kostpris pr. 31.12.16	20.365.021	915.291
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-296.824
Afskrivninger i året	0	-154.312
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	-451.136
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	20.365.021	464.155
Moderselskab:		
Kostpris pr. 01.01.16	20.365.021	502.424
Tilgang i året	0	360.053
Kostpris pr. 31.12.16	20.365.021	862.477
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-244.010
Afskrivninger i året	0	-154.312
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	-398.322
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	20.365.021	464.155



**6. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.16	0	5.520.000
Tilgang i året	0	31.375.000
Kostpris pr. 31.12.16	0	36.895.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-27.896
Nedskrivninger i året	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-38.207
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	-66.103
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	36.828.897
Morderselskab:		
Kostpris pr. 01.01.16	1.589.998	5.520.000
Tilgang i året	0	31.375.000
Kostpris pr. 31.12.16	1.589.998	36.895.000
Opskrivninger pr. 01.01.16	31.010.041	0
Årets resultat fra kapitalandele	19.972.120	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-50.500.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	482.161	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-27.896
Nedskrivninger i året	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-38.207
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	-66.103
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	2.072.159	36.828.897
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%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK

**7. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte forsikringer	215.481	241.601	215.481	241.601
Forudbetalte renter	270.872	270.872	270.872	270.872
Andre periodeafgrænsningsposter	29.736	0	0	0
I alt	516.089	512.473	486.353	512.473

**8. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital	1.000	1.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK

**9. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.16	230.434	233.234	8.800	11.600
Udskudt skat pr. 31.12.16	230.434	233.234	8.800	11.600

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	8.800	11.600	8.800	11.600
Varebeholdninger	221.634	221.634	0	0
I alt	230.434	233.234	8.800	11.600

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
-------------	---------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Ansvarlig lånekapital	0	42.585.642	52.663.467
Gæld til realkreditinstitutter	24.267.000	43.907.376	61.341.598
Deposita	0	722.637	949.852
I alt	24.267.000	87.215.655	114.954.917

Moder:

Ansvarlig lånekapital	0	42.585.642	52.664.142
Deposita	0	160.800	160.800
I alt	0	42.746.442	52.824.942

## 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 223 på balancedagen, hvoraf t.DKK 223 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 43.907 er der givet pant i grunde og bygninger, samt beholdning af projektejendomme , hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.209

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 24.551 er der givet pant i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.403

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 24.551 er der givet pant i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.403

**13. Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Investeque Ltd, Jersey	Majoritetsejer
Spancor Settlement Residing, Jersey	Majoritetsejer

**14. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	154.312	100.485
Finansielle indtægter	-7.192.219	-13.529.900
Finansielle omkostninger	6.435.086	6.389.136
Skat af årets resultat	-555.478	126.727
I alt	-1.158.299	-6.913.552

**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.

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

**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.

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

**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".

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 som finansiell 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 administrationselskab 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".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

**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.

**15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Netto-realiseringsværdien 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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

**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.