

Conceptbolig II ApS


Borgmester Fischer Vej 5 E, 2. 2., 2000 Frederiksberg C

c/o Smedegaard

CVR-nr. 30 58 51 27

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 til 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/12 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

5

Balance 30. september

6

Noter til årsrapporten

8

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Conceptbolig II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. december 2016

Direktion


Christian Smedegaard
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Conceptbolig II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Conceptbolig II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

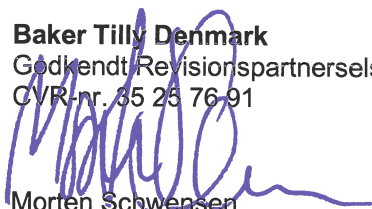
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

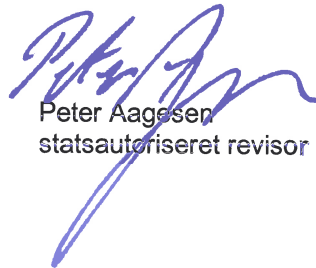
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. december 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Schwensen
statsautoriseret revisor



Peter Aagesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Conceptbolig II ApS
Borgmester Fischer Vej 5 E, 2. 2.
c/o Smedegaard
2000 Frederiksberg C

CVR-nr.: 30 58 51 27
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 11. maj 2007
Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Christian Smedegaard, direktør

Revision

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.590.479	2.447.137
Personaleomkostninger	1	-1.994.231	-1.124.402
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-56.193	-44.145
Resultat før finansielle poster		-459.945	1.278.590
Finansielle indtægter	2	18.464	35.161
Finansielle omkostninger	3	-525.295	-230.864
Resultat før skat		-966.776	1.082.887
Skat af årets resultat	4	211.153	-251.217
Årets resultat		-755.623	831.670
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	1.775.000
Overført resultat		-755.623	-943.330
		-755.623	831.670

Balance 30. september

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Udlejnings-ejendomme		1.407.616	2.489.906
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		225.200	101.200
Materielle anlægsaktiver	5	<u>1.632.816</u>	<u>2.591.106</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.632.816</u>	<u>2.591.106</u>
Handejendomme		5.646.057	16.784.277
Varebeholdninger		<u>5.646.057</u>	<u>16.784.277</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	472.557
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		464.530	554.974
Andre tilgodehavender		2.682.219	1.055.460
Udskudt skatteaktiv		4.591	7.354
Selskabsskat		213.916	0
Tilgodehavender		<u>3.365.256</u>	<u>2.090.345</u>
Likvide beholdninger		<u>7.318.294</u>	<u>3.581.894</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.329.607</u>	<u>22.456.516</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.962.423</u></u>	<u><u>25.047.622</u></u>

Balance 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-747.392	6.138
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.775.000
Egenkapital	6	-622.392	1.906.138
Gæld til realkreditinstitutter		1.270.034	1.984.758
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.612.778	4.363.839
Selskabsskat		0	258.571
Deposita		21.975	76.200
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.904.787	6.683.368
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	50.746	34.000
Kreditinstitutter		9.448.984	12.820.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.150.981
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.611.942	0
Selskabsskat		258.571	325.924
Anden gæld		309.785	126.912
Kortfristede gældsforpligtelser		11.680.028	16.458.116
Gældsforpligtelser i alt		18.584.815	23.141.484
Passiver i alt		17.962.423	25.047.622
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.988.460	1.116.873
Andre omkostninger til social sikring	5.771	7.529
	<u>1.994.231</u>	<u>1.124.402</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.818	19.362
Renteindtægter fra associerede virksomheder	8.158	15.799
Andre finansielle indtægter	4.488	0
	<u>18.464</u>	<u>35.161</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	48.011	128.850
Andre finansielle omkostninger	477.284	102.014
	<u>525.295</u>	<u>230.864</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-213.916	258.571
Årets udskudte skat	2.763	-7.354
	<u>-211.153</u>	<u>251.217</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Udlejnings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. oktober	2.534.533	120.000
Tilgang i årets løb	0	185.000
Afgang i årets løb	-1.087.098	0
Kostpris 30. september	<u>1.447.435</u>	<u>305.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	44.626	18.800
Årets afskrivninger	14.474	61.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-19.281	0
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>39.819</u>	<u>79.800</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>1.407.616</u>	<u>225.200</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	125.000	8.231	1.775.000	1.908.231
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.775.000	-1.775.000
Årets resultat	0	-755.623	0	-755.623
Egenkapital 30. september	125.000	-747.392	0	-622.392

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.984.758	1.320.780	50.746	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.363.839	5.612.778	0	0
Selskabsskat	258.571	0	0	0
Deposita	76.200	21.975	0	0
	6.683.368	6.955.533	50.746	0

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Christian Smedegaard Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabetshæftelse udgør et andet beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.449 t.kr., er der givet pant i handelsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 5.046 t.kr.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 1.321 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 1.338 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conceptbolig II ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift af udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af udlejningsejendommene, samt skatter og andre omkostninger hertil indgår i direkte omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger der indgår som udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	50 år	50 %

Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af udgifter til forbedringer.

Nettorealisationseværdien for ejendommene opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Conceptbolig II ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldig sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.