

Consort KBH A/S

St. Strandstræde 18A, stuen, 1255 København K
CVR-nr. 32 44 61 16

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.05.16

Jens Zilstorff
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

Consort KBH A/S
St. Strandstræde 18A, stuen
1255 København K
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 32 44 61 16

Bestyrelse

Allan Klug
Jens Zilstorff
Louis Glesner

Direktion

Allan Klug

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland

Modervirksomhed

Consort A/S, St. Strandstræde 18A, 1255 København K

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Consort KBH A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 2. maj 2016

Direktionen

Allan Klug

Bestyrelsen

Allan Klug

Jens Zilstorff

Louis Glesner

Til kapitalejeren i Consort KBH A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Consort KBH A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investere i fast ejendom, herunder at erhverve, sælge og udleje fast ejendom samt andre dermed forbundne aktiviteter

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -182.917 mod DKK 12.715.522 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.893.862.

Selskabet har tidligere år udlejet 16 lejligheder til beboelse, men i sommeren 2015 har selskabet truffet beslutning om at renovere disse 16 lejligheder samt opføre 2 taglejligheder, med henblik på salg.

De 16 lejligheder er omdannet til andelslejligheder og de 2 taglejligheder er udstykket som ejerboliger. Der er reserveret 11 af de 16 andele pr 31/12-15, mens de 2 taglejligheder ikke er sat til salg endnu.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	244.409	18.176.264
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	0	-20.000
	244.409	18.156.264
Resultat før af- og nedskrivninger		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.007.426
	244.409	19.163.690
Resultat af primær drift		
Andre finansielle indtægter	128.629	52.393
2 Andre finansielle omkostninger	-601.359	-2.368.463
	-472.730	-2.316.070
Finansielle poster i alt		
	-228.321	16.847.620
Resultat før skat		
3 Skat af årets resultat	45.404	-4.132.098
	-182.917	12.715.522
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-182.917	12.715.522
I alt	-182.917	12.715.522

	31.12.15	31.12.14
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Grunde og bygninger	0	30.634.534
Materielle anlægsaktiver i alt	0	30.634.534
Anlægsaktiver i alt	0	30.634.534
Projektbeholdning af fast ejendom	42.885.529	0
Projektbeholdning af fast ejendom i alt	42.885.529	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	16.076
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	323.997
Tilgodehavende selskabsskat	43.126	0
Periodeafgrænsningsposter	0	551
Tilgodehavender i alt	43.126	340.624
Likvide beholdninger	163.236	10.579.096
Omsætningsaktiver i alt	43.091.891	10.919.720
Aktiver i alt	43.091.891	41.554.254

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	510.000	510.000
	Overført resultat	9.383.862	9.566.779
4	Egenkapital i alt	9.893.862	10.076.779
	Hensættelser til udskudt skat	221.634	236.745
	Hensatte forpligtelser i alt	221.634	236.745
	Gæld til realkreditinstitutter	27.035.000	27.110.065
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.035.000	27.110.065
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	37.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.903.895	0
	Selskabsskat	0	3.895.353
	Anden gæld	0	197.812
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.941.395	4.130.665
	Gældsforpligtelser i alt	32.976.395	31.240.730
	Passiver i alt	43.091.891	41.554.254

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

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

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.

Projektbeholdning af fast ejendom

Projektbeholdning af fast ejendom måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	0	20.000
I alt	0	20.000

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	9.941	0
Øvrige finansielle omkostninger	591.418	2.368.463
I alt	601.359	2.368.463

3. Skatter

Årets aktuelle skat	-43.129	3.895.353
Årets udskudte skat	-15.111	236.745
Regulering af tidligere års skat	12.836	0
I alt	-45.404	4.132.098

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	5.436.126
Kapitalnedsættelse	-490.000	-8.584.869
Forslag til resultatdisponering	0	12.715.522
Saldo pr. 31.12.14	510.000	9.566.779

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	510.000	9.566.779
Forslag til resultatdisponering	0	-182.917
Saldo pr. 31.12.15	510.000	9.383.862

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK
Saldo, primo	1.000.000
Kapitalnedsættelse	-490.000
Saldo, ultimo	510.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	510.000	1

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	27.035.000	27.035.000	27.110.065

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse 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

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.035 er der givet pant i projektbeholdning af fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 42.885.

8. Nærtstående parter

Consort KBH A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Consort A/S, St. Strandstræde 18A, 1255 København K.