

Conceptbolig II ApS

H.C. Ørsteds Vej 10, b., 1879 Frederiksberg

CVR-nr. 30 58 51 27

Årsrapport

1. oktober 2014 - 30. september 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2015.

Christian Smedegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Conceptbolig II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. december 2015

Direktion

Christian Smedegaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Conceptbolig II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Conceptbolig II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. december 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Martin S. Haaning

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Conceptbolig II ApS H.C. Ørsteds Vej 10, b. 1879 Frederiksberg
	CVR-nr.: 30 58 51 27
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Christian Smedegaard
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Christian Smedegaard Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Conceptbolig II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af investeringsejendommernes forventede brugstider:

Udlejningsejendomme	50 år
---------------------	-------

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af forbedringsomkostninger og renter.

Nettorealisationseværdien for handelsejendomme opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Conceptbolig II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Bruttofortjeneste	2.449.230	1.635.073
2 Personaleomkostninger	-1.124.402	-150.867
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-44.145	-19.281
Driftsresultat	1.280.683	1.464.925
Andre finansielle indtægter	35.161	3.794
3 Øvrige finansielle omkostninger	-230.864	-166.735
Resultat før skat	1.084.980	1.301.984
4 Skat af årets resultat	-251.217	-325.924
Årets resultat	833.763	976.060
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.775.000	900.000
Overføres til overført resultat	0	76.060
Disponeret fra overført resultat	-941.237	0
Disponeret i alt	833.763	976.060

Balance 30. september

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.200	0
6	Udlejningsejendomme	2.489.906	2.512.939
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.591.106</u>	<u>2.512.939</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.591.106</u>	<u>2.512.939</u>
Omsætningsaktiver			
	Handelsejendomme	16.784.276	8.389.660
	Varebeholdninger i alt	<u>16.784.276</u>	<u>8.389.660</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	472.557	5.584.289
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	557.067	213.065
	Udskudte skatteaktiver	7.354	0
	Andre tilgodehavender	1.055.460	0
	Tilgodehavender i alt	<u>2.092.438</u>	<u>5.797.354</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.581.894</u>	<u>674.202</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.458.608</u>	<u>14.861.216</u>
	Aktiver i alt	<u>25.049.714</u>	<u>17.374.155</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	8.231	49.468
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.775.000	900.000
Egenkapital i alt	<u>1.908.231</u>	<u>1.074.468</u>
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	1.984.758	2.013.136
Deposita	76.200	74.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.363.840	2.934.991
Selskabsskat	258.571	325.924
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.683.369</u>	<u>5.348.751</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	34.000	20.000
Gæld til realkreditinstitutter	12.820.297	10.643.867
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.150.981	236.774
Selskabsskat	325.924	0
Anden gæld	126.912	50.295
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.458.114</u>	<u>10.950.936</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.141.483</u>	<u>16.299.687</u>
Passiver i alt	<u>25.049.714</u>	<u>17.374.155</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i boligudvikling samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.116.873	149.787
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.529</u>	<u>1.080</u>
	<u>1.124.402</u>	<u>150.867</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	128.850	92.667
Andre renteomkostninger	<u>102.014</u>	<u>74.068</u>
	<u>230.864</u>	<u>166.735</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	258.571	325.924
Årets regulering af udskudt skat	<u>-7.354</u>	<u>0</u>
	<u>251.217</u>	<u>325.924</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	<u>120.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2015	<u>120.000</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>-18.800</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2015	<u>-18.800</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	<u>101.200</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
6. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2014	2.532.220	0
Tilgang i årets løb	<u>2.312</u>	<u>2.532.220</u>
Kostpris 30. september 2015	<u>2.534.532</u>	<u>2.532.220</u>
Afskrivninger 1. oktober 2014	-19.281	0
Årets afskrivninger	<u>-25.345</u>	<u>-19.281</u>
Afskrivninger 30. september 2015	<u>-44.626</u>	<u>-19.281</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	<u>2.489.906</u>	<u>2.512.939</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2014	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2014	49.468	-26.592
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-41.237</u>	<u>76.060</u>
	<u>8.231</u>	<u>49.468</u>
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2014	900.000	0
Udloddet udbytte	-900.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.775.000</u>	<u>900.000</u>
	<u>1.775.000</u>	<u>900.000</u>

Noter

	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.018.758	2.033.136
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-34.000</u>	<u>-20.000</u>
	<u>1.984.758</u>	<u>2.013.136</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.848.758</u>	<u>1.933.136</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.820 t.kr., er der givet pant i handelsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 16.784 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.019 t.kr., er der givet pant i udlejningsjendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 2.270 t.kr.

12. Eventualposter**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 selskabets hæftelse udgør et andet beløb.