

# **CBS CPH ApS**

Bækvej 15  
2670 Greve

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**07/04/2017**

---

**Torben Bredahl Sparsø**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CBS CPH ApS Bækvej 15 2670 Greve  Telefonnummer: 23314847 Fax: 59465556  CVR-nr: 14270744 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Nørre Voldgade 68 1011 København K.
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk DK Danmark CVR-nr: 19720705 P-enhed: 1003950290

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2016 for CBS CPH ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 24/03/2017

## Direktion

Torben Bredahl Sparsø

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i CBS CPH ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CBS CPH ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 årsregnskabet”. Vi er uafhængige af 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 regnskabet

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.

Ved udarbejdelsen af 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 skeysis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 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 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, 24/03/2017

Lene Kildegaard  
registreret revisor  
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
CVR: 19720705

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af ejendomsudlejning samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør kr. -295.796 hvilket ikke er helt tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 39.044.017 og en egenkapital på kr. 14.580.024.

## Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

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 og 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes indtægter i takt med at levering af ydelse og risikoovergang til køber har fundet sted. Oplysning om nettoomsætning med tilhørende medgåede udgifter udelades som følge af særlig konkurrencehensyn, jævnfør årsregnskabslovens § 32.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.



**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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 aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar    5 år                      Scrapværdi kr. 0

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

Ejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi.

Ejendomme har, som øvrige materielle anlægsaktiver en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en ejendom forældes, afspejles i ejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Malerier og kunst er optaget til anskaffelsespris. Der foretages ingen afskrivning.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 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.

**Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer optages til anskaffessum med tillæg/fradrag af kursregulering pr. 31. december 2016.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

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 acontoskatte. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.780.665</b>	<b>692.335</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.287.263	-1.270.932
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-64.200	-9.550
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>429.202</b>	<b>-588.147</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	77.533	92.921
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-769.531	-791.876
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-262.796</b>	<b>-1.287.102</b>
Skat af årets resultat .....	5	-33.000	430.790
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-295.796</b>	<b>-856.312</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		239.049	-137.124
Overført resultat .....		-534.845	-719.188
<b>I alt</b> .....		<b>-295.796</b>	<b>-856.312</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		36.824.499	36.824.499
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		329.750	393.950
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>37.154.249</b>	<b>37.218.449</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.208.196	1.614.995
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.208.196</b>	<b>1.614.995</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>38.362.445</b>	<b>38.833.444</b>
Likvide beholdninger .....		681.572	131.283
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>681.572</b>	<b>131.283</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>39.044.017</b>	<b>38.964.727</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger .....		12.430.533	12.191.484
Overført resultat .....		1.949.491	2.484.336
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>14.580.024</b>	<b>14.875.820</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.599.000	3.566.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.599.000</b>	<b>3.566.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.473.000	6.473.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>6.473.000</b>	<b>6.473.000</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		13.798.298	13.467.122
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		593.695	582.785
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.391.993</b>	<b>14.049.907</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.864.993</b>	<b>20.522.907</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>39.044.017</b>	<b>38.964.727</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	1.282.223	1.265.912
Andre omkostninger til social sikring	5.040	5.020
	<u>1.287.263</u>	<u>1.270.932</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 1	 1

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	64.200	9.550
	<u>64.200</u>	<u>9.550</u>

## 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige renteindtægter	77.533	92.921
	<u>77.533</u>	<u>92.921</u>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	544.863	571.863
Øvrige renteomkostninger	224.668	220.013
	<u>769.531</u>	<u>791.876</u>

## 5. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	33.000	-430.790
	<u>33.000</u>	<u>-430.790</u>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendomme kr.	Malerier og kunst kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	20.887.918	78.300	538.780
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.887.918</b>	<b>78.300</b>	<b>538.780</b>
Opskrivning primo	15.936.581	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Tilbageført opskrivning solgte ejendomme	0	0	0
<b>Opskrivning ultimo</b>	<b>15.936.581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0	223.130
Årets afskrivninger	0	0	64.200
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>287.330</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.824.499</b>	<b>78.300</b>	<b>251.450</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den anførte langfristede gæld forfalder kr. 6.473.000 efter mere end 5 år.

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med TBS Holding ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter, A-skatter m.v.

## **9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank A/S er deponeret ejerpantebreve i ejendomme på i alt kr. 2.150.000.

## **10. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Bestemmende indflydelse**

Direktør Torben Sparsø, Bækvej 15, 2670 Greve

#### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af indskudskapitalen.

TBS Holding ApS, Bækvej 15, 2670 Greve