



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

CNS EJENDOMME APS
HAREMARKSVEJ 8, 8723 LØSNING
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. oktober 2016

Carsten Nørregaard Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CNS Ejendomme ApS Haremarksvej 8 8723 Løsning
	CVR-nr.: 17 01 77 05 Stiftet: 19. marts 1993 Hjemsted: Løsning Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Carsten Nørregaard Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Vestre Engvej 1A 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for CNS Ejendomme 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 3. oktober 2016

Direktion

Carsten Nørregaard Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i CNS Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for CNS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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.

Konklusion

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

Aarhus, den 3. oktober 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj
Statsautoriseret revisor

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CNS Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør årets lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger tilknyttet ejendommene samt administration af ejendommene.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	25%

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOTAB		-34.302	177.947
Af- og nedskrivninger.....		-80.387	-43.125
DRIFTSRESULTAT		-114.689	134.822
Renteindtægter.....	1	48.398	68.936
Renteudgifter.....	2	-79.628	-78.647
RESULTAT FØR SKAT		-145.919	125.111
Skat af ordinært resultat.....	3	32.102	-29.936
ÅRETS RESULTAT		-113.817	95.175
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-113.817	95.175
I ALT		-113.817	95.175

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomme.....		3.300.000	3.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.300.000	3.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.300.000	3.300.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.020.005	1.198.366
Andre tilgodehavender.....		12.616	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		16.078	18.539
Tilgodehavender.....		1.048.699	1.216.905
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.048.699	1.216.905
AKTIVER.....		4.348.699	4.516.905
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		1.531.261	1.468.559
Overført overskud.....		-201.720	-87.903
EGENKAPITAL.....	5	1.529.541	1.580.656
Hensættelse til udskudt skat.....		422.666	421.005
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		422.666	421.005
Kreditinstitutter.....		1.984.173	2.064.418
Selskabsskat.....		0	37.761
Depositum.....		47.315	75.148
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.031.488	2.177.327
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	80.255	79.200
Gæld til pengeinstitutter.....		229.988	225.569
Selskabsskat.....		37.761	0
Anden gæld.....		17.000	33.148
Kortfristede gældsforpligtelser.....		365.004	337.917
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.396.492	2.515.244
PASSIVER.....		4.348.699	4.516.905
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
Renteindtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	48.398	68.936		
	48.398	68.936		
Renteudgifter			2	
Tilknyttede virksomheder.....	3.097	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	76.531	78.647		
	79.628	78.647		
Skat af ordinært resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-16.078	37.761		
Regulering af udskudt skat.....	-16.024	-7.825		
	-32.102	29.936		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Ejendomme		
Kostpris 1. juli 2015.....		2.081.661		
Kostpris 30. juni 2016.....		2.081.661		
Opskrivninger 1. juli 2015.....		1.882.767		
Årets opskrivninger		80.387		
Opskrivninger 30. juni 2016.....		1.963.154		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		664.428		
Årets afskrivninger		80.387		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....		744.815		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		3.300.000		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 er 1.597.120 kr.				
Egenkapital			5	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	200.000	1.468.559	-87.903	1.580.656
Reserve for opskrivninger.....		62.702		62.702
Forslag til årets resultatdisponering.....			-113.817	-113.817
Egenkapital 30. juni 2016.....	200.000	1.531.261	-201.720	1.529.541

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	2.064.418	1.984.173	80.255	1.667.325	
Selskabsskat.....	37.761	0	0	0	
Depositum.....	75.148	47.315	0	47.315	
	2.177.327	2.031.488	80.255	1.714.640	
 Eventualposter mv.					 7
<p>Selskabet har stillet kaution for søsterselskabs leasingarrangement, hvor restydelsen pr. 30. juni 2016 udgør 1.050 tkr.</p>					
<p><i>Hæftelse i sambeskatningen</i></p> <p>Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed CNS Holding ApS og søstervirksomhed CS TechCom ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab CNS Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
<p>Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 2.064 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.300 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for engagement med selskabets og søsterselskabs pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i ejendommen via ejerpantebrev 500 tkr.</p> <p>Pengeinstituttet har ligeledes sikkerhed for engagement via løsørepantebrev 250 tkr.</p>					