



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**  
**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. september 2017

---

Carsten Nørregaard Sørensen

CVR-NR. 17 01 77 05

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CNS Ejendomme ApS Haremarksvej 8 8723 Løsning
	CVR-nr.: 17 01 77 05 Stiftet: 19. marts 1993 Hjemsted: Løsning Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Carsten Nørregaard Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Vestre Engvej 1A 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 8. september 2017

Direktion:

---

Carsten Nørregaard Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i CNS Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CNS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 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.

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 årsregnskabet**

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 regnskabsbrugere 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 skepsis 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Aarhus, den 8. september 2017

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.

### Usædvanlige forhold

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation:

Afskrivninger på opskrivninger efter ÅRL § 41 fragår, jvf. ny ÅRL, opskrivninger og overføres til frie reserver.

Årsagen til praksisændringen er at det er et krav efter ændringerne til årsregnskabsloven i 2015.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo hvor der fragår kr. 203.014 fra opskrivninger som overføres til frie reserver. Praksisændringen påvirker ikke egenkapitalen men er udelukkende en omplacering på egenkapitalposter.

Øvrige:

Selskabets ejendom er sat til salg og forventes solgt i regnskabsåret 2017/18.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>143.489</b>	<b>-34.302</b>
Af- og nedskrivninger.....		-83.933	-80.387
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>59.556</b>	<b>-114.689</b>
Renteindtægter.....	1	40.138	48.398
Renteudgifter.....		-72.707	-79.628
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>26.987</b>	<b>-145.919</b>
Skat af ordinært resultat.....	2	-5.937	32.102
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>21.050</b>	<b>-113.817</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		21.050	-113.817
<b>I ALT</b> .....		<b>21.050</b>	<b>-113.817</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendomme.....		0	3.300.000
Ejendomme bestemt for salg.....		3.000.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.300.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.084.986	1.020.005
Andre tilgodehavender.....		0	12.616
Tilgodehavende selskabsskat.....		16.078	16.078
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.101.064</b>	<b>1.048.699</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.101.064</b>	<b>1.048.699</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.101.064</b>	<b>4.348.699</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		1.121.026	1.531.261
Overført overskud.....		61.033	-201.720
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.382.059</b>	<b>1.529.541</b>
Udskudt skat.....		358.328	422.666
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>358.328</b>	<b>422.666</b>
Kreditinstitutter.....		1.902.837	1.984.173
Selskabsskat.....		22.741	0
Depositum.....		85.711	47.315
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.011.289</b>	<b>2.031.488</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	81.335	80.255
Gæld til pengeinstitutter.....		228.733	229.988
Selskabsskat.....		0	37.761
Anden gæld.....		39.320	17.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>349.388</b>	<b>365.004</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.360.677</b>	<b>2.396.492</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.101.064</b>	<b>4.348.699</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
<b>Renteindtægter</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	39.895	48.398		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	243	0		
	<b>40.138</b>	<b>48.398</b>		
<b>Skat af ordinært resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.741	-16.078		
Regulering af udskudt skat.....	-16.804	-16.024		
	<b>5.937</b>	<b>-32.102</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Ejendomme	Ejendomme bestemt for salg		
Kostpris 1. juli 2016.....	2.081.661	0		
Overførsel.....	-2.081.661	2.081.661		
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>2.081.661</b>		
Opskrivninger 1. juli 2016.....	1.963.154	0		
Overførsel.....	-1.747.087	1.747.087		
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-216.067	0		
<b>Opskrivninger 30. juni 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>1.747.087</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....	744.815	0		
Overførsel.....	-828.748	828.748		
Årets afskrivninger.....	83.933	0		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>828.748</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>3.000.000</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		1.562.788		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2016.....	200.000	1.531.261	-201.720	1.529.541
Praksisændringer.....		-203.014	203.014	
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2016.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.328.247</b>	<b>1.294</b>	<b>1.529.541</b>
Andre reguleringer.....		-207.221	38.689	-168.532
Forslag til årets resultatdisponering.....			21.050	21.050
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.121.026</b>	<b>61.033</b>	<b>1.382.059</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

			2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter .....	2.064.428	1.984.172	81.335	1.581.262	
Selskabsskat .....	0	22.741	0	0	
Depositum .....	47.315	85.711	0	0	
	<b>2.111.743</b>	<b>2.092.624</b>	<b>81.335</b>	<b>1.581.262</b>	

### Eventualposter mv.

6

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabs leasingarrangement, hvor restydelsen pr. 30. juni 2017 udgør 1.610 tkr.

### Eventualforpligtelser

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildebeskatninger som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CNS Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 1.984 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 3.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement med selskabets og søsterselskabs pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i ejendommen via ejerantebrev 500 tkr.

Pengeinstituttet har ligeledes sikkerhed for engagement via løsøreantebrev 250 tkr.

### Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2015/16: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CNS Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Afskrivninger på opskrivninger efter ÅRL § 41 fragår, jvf. ny ÅRL, opskrivninger og overføres til frie reserver.

Årsagen til praksisændringen er at det er et krav efter ændringerne til årsregnskabsloven i 2015.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo hvor der fragår kr. 203.014 fra opskrivninger som overføres til frie reserver. Praksisændringen påvirker ikke egenkapitalen men er udelukkende en omplacering på egenkapitalposter.

## 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 poster direkte på egenkapitalen.

**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:

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmålsomkostninger 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.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.