

Ejendomsselskabet CS ApS

Skovvej 2, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 28 66 56 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2016.

Claus Borg Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet CS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 1. juli 2016

Direktion

Claus Borg Nielsen

Søren Heilesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet CS ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet CS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. juli 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet CS ApS Skovvej 2 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 28 66 56 44
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Borg Nielsen Søren Heilesen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 3-5, 1780 København V
Modervirksomhed	CB Holding Taarbæk ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet CS 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger	10 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

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 Ejendomsselskabet CS ApS forholdsmæssigt 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	124.124	81.029
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.317	-23.317
Driftsresultat	100.807	57.712
Andre finansielle indtægter	0	10.920
2 Øvrige finansielle omkostninger	-155.353	-144.368
Resultat før skat	-54.546	-75.736
3 Skat af årets resultat	-56.237	9.610
Årets resultat	-110.783	-66.126
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-110.783	-66.126
Disponeret i alt	-110.783	-66.126

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.185.010	5.208.327
Materielle anlægsaktiver i alt	5.185.010	5.208.327
Anlægsaktiver i alt	5.185.010	5.208.327
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	75.978
Tilgodehavende selskabsskat	19.741	0
Tilgodehavender i alt	19.741	75.978
Omsætningsaktiver i alt	19.741	75.978
Aktiver i alt	5.204.751	5.284.305

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	-826.346	-715.563
Egenkapital i alt	-701.346	-590.563
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	4.879.728	4.867.370
8 Anden gæld	273.335	281.225
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.153.063	5.148.595
Kortfristet del af langfristet gæld	96.000	45.000
Gæld til pengeinstitutter	169.673	239.860
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	461.361	433.812
Anden gæld	8.000	7.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	753.034	726.273
Gældsforpligtelser i alt	5.906.097	5.874.868
Passiver i alt	5.204.751	5.284.305

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Eventualposter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	17.651	16.617
Andre finansielle omkostninger	<u>137.702</u>	<u>127.751</u>
	<u>155.353</u>	<u>144.368</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-17.679	0
Årets regulering af udskudt skat	75.978	-9.610
Regulering af tidligere års skat	<u>-2.062</u>	<u>0</u>
	<u>56.237</u>	<u>-9.610</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	<u>5.254.961</u>	<u>5.254.961</u>
Kostpris 31. december	<u>5.254.961</u>	<u>5.254.961</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-46.634	-23.317
Årets afskrivninger	<u>-23.317</u>	<u>-23.317</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-69.951</u>	<u>-46.634</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.185.010</u>	<u>5.208.327</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-715.563	-649.437
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-110.783</u>	<u>-66.126</u>
	<u>-826.346</u>	<u>-715.563</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>4.879.728</u>	<u>4.867.370</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.564.255</u>	<u>4.732.000</u>
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	281.335	288.825
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-8.000</u>	<u>-7.600</u>
	<u>273.335</u>	<u>281.225</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>235.600</u>	<u>245.900</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.480 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.185 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 30 t.kr. til sikkerhed for mellemværender med E/F Taarbækhave. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

10. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CB Holding Taarbæk ApS, CVR-nr. 29619115 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.