

# **Ejendomsselskabet CS ApS**

**Skovvej 2, 2930 Klampenborg**

**CVR-nr. 28 66 56 44**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2017.

---

Claus Borg Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 12. juni 2017

### **Direktion**

Claus Borg Nielsen

Søren Heilesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet CS ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet CS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. 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.

#### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 12. juni 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 86.197 kr. mod 124.124 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -54.639 kr. mod -110.783 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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 samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen for den periode den 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 af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **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 kildeskatte 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>86.197</b>	<b>124.124</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.317	-23.317
<b>Driftsresultat</b>	<b>62.880</b>	<b>100.807</b>
Andre finansielle indtægter	18.374	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-144.727	-155.353
<b>Resultat før skat</b>	<b>-63.473</b>	<b>-54.546</b>
2 Skat af årets resultat	8.834	-56.237
<b>Årets resultat</b>	<b>-54.639</b>	<b>-110.783</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-54.639	-110.783
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-54.639</b>	<b>-110.783</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>5.161.693</u>	<u>5.185.010</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.161.693</u>	<u>5.185.010</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.161.693</u></b>	<b><u>5.185.010</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>8.834</u>	<u>19.741</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.834</u>	<u>19.741</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.834</u></b>	<b><u>19.741</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.170.527</u></b>	<b><u>5.204.751</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4 Virksomhedskapital		125.000	125.000
5 Overført resultat		-880.985	-826.346
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-755.985</u>	<u>-701.346</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.861.255	4.879.728
Deposita		55.500	0
6 Anden gæld		<u>0</u>	<u>273.335</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.916.755</u>	<u>5.153.063</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		45.000	96.000
Gæld til pengeinstitutter		163.936	169.673
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	18.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.671	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		797.149	461.361
Anden gæld		<u>1</u>	<u>8.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.009.757</u>	<u>753.034</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>5.926.512</u>	<u>5.906.097</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>5.170.527</u>	<u>5.204.751</u>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.112	17.651
Andre finansielle omkostninger	<u>124.615</u>	<u>137.702</u>
	<b><u>144.727</u></b>	<b><u>155.353</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-8.834	-17.679
Årets regulering af udskudt skat	0	75.978
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-2.062</u>
	<b><u>-8.834</u></b>	<b><u>56.237</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>5.254.961</u>	<u>5.254.961</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>5.254.961</u></b>	<b><u>5.254.961</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-69.951	-46.634
Årets afskrivninger	<u>-23.317</u>	<u>-23.317</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-93.268</u></b>	<b><u>-69.951</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.161.693</u></b>	<b><u>5.185.010</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-826.346	-715.563
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-54.639</u>	<u>-110.783</u>
	<b><u>-880.985</u></b>	<b><u>-826.346</u></b>

**Noter**


---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	0	281.335
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-8.000</u>
	<b>0</b>	<b>273.335</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>235.600</u>

**7. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.383.200	4.861.255	4.879.728
Deposita	<u>45.000</u>	<u>0</u>	<u>100.500</u>	<u>96.000</u>
	<b>45.000</b>	<b>4.383.200</b>	<b>4.961.755</b>	<b>4.975.728</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.861 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.162 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.

**9. Eventualposter**
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CB Holding Taarbæk ApS, CVR-nr. 29619115 som administrationsselskab 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.

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

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.