



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

CS EJENDOMSELSKAB APS
C/O SØREN MATHIASEN, ROLFSGADE 158, 6700 ESBJERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juli 2024

Søren Toft Mathiasen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CS Ejendomsselskab ApS c/o Søren Mathiasen, Rolfsgade 158 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 28 68 89 62 Stiftet: 20. april 2005 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Toft Mathiasen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CS Ejendomsselskab 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 2. juli 2024

Direktion:

Søren Toft Mathiasen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i CS Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CS Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 2. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse, drift og udlejning af fast ejendom.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.677.684	2.081.910
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-496.256	-482.044
Nedskrivning af omsætningsaktiver som overstiger normale nedskrivninger.....		-66.250	0
DRIFTSRESULTAT		2.115.178	1.599.866
Andre finansielle indtægter.....	2	105.938	24.424
Øvrige finansielle omkostninger.....		-117.386	-137.119
RESULTAT FØR SKAT		2.103.730	1.487.171
Skat af årets resultat.....	3	-463.373	-327.000
ÅRETS RESULTAT		1.640.357	1.160.171
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.640.357	1.160.171
I ALT		1.640.357	1.160.171

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		10.861.935	11.340.650
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		66.832	84.372
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.928.767	11.425.022
ANLÆGSAKTIVER.....		10.928.767	11.425.022
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	66.250
Varebeholdninger.....		0	66.250
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.315.296	0
Andre tilgodehavender.....		54.471	467.968
Tilgodehavender.....		5.369.767	467.968
Likvide beholdninger.....		0	2.577.627
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.369.767	3.111.845
AKTIVER.....		16.298.534	14.536.867

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		6.517.528	4.877.171
EGENKAPITAL.....		6.642.528	5.002.171
Hensættelser til udskudt skat.....		216.000	199.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		216.000	199.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.424.591	6.827.967
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.424.591	6.827.967
Kortfristet del af langfristede forpligtelser.....		408.000	406.000
Gæld til pengeinstitutter.....		14.699	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	482.576
Selskabsskat.....		446.373	305.000
Anden gæld.....		2.131.343	1.299.153
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.015.415	2.507.729
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.440.006	9.335.696
PASSIVER.....		16.298.534	14.536.867
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	4.877.171	5.002.171
Forslag til resultatdisponering.....		1.640.357	1.640.357
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	6.517.528	6.642.528

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	

Der er ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	102.872	24.424	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.066	0	
	105.938	24.424	

Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	446.373	305.000	
Regulering af udskudt skat.....	17.000	22.000	
	463.373	327.000	

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....	14.525.348	237.700	4
Kostpris 31. december 2023.....	14.525.348	237.700	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	3.184.698	153.328	
Årets afskrivninger	478.715	17.540	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	3.663.413	170.868	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	10.861.935	66.832	

kr.	Langfristede gældsforpligtelser				
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.832.591	408.000	4.793.000	7.233.967	5
	6.832.591	408.000	4.793.000	7.233.967	

Eventualposter mv.					6
---------------------------	--	--	--	--	----------

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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CS EL-TEKNIK ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.928.767 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CS Ejendomsselskab ApS for 2023 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.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede lejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	30 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.