MEDLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

CS EJENDOMME AF 2005 ApS
c/o Henrik Søgaard
Havrevænget 10
8722 Hedensted

CVR nr. 28974108

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Indsender:
Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 8. maj 2020

Dirigent
Henrik Søgaard Jensen

REVISIONSHUSET

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Selskabsoplysninger

Selskabet

CS EJENDOMME AF 2005 ApS
c/o Henrik Søgaard, Havrevænget 10
8722 Hedensted

Telefon: 2887 5145

CVR-nr.: 28974108
Stiftelsesdato: 20. august 2005
Hjemsted: Hedensted Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Søgaard
Martin Christensen

Revision

Revisionshuset
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
Vestergade 19
8723 Løsning

Bankforbindelse

Middelfart Sparekasse, Hedensted afd.
Østerbrogade 11
8722 Hedensted

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
8. maj 2020, på selskabet adresse.

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for CS EJENDOMME AF 2005 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 2. maj 2020

Direktion:

Henrik Søgaard

Martin Christensen

Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision:
Det indstilles til generalforsamlingen den 8. maj 2020, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CS EJENDOMME AF 2005 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CS EJENDOMME AF 2005 ApS for regnskabsåret 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Løsning, den 2. maj 2020

Revisionshuset
CVR-nr. 12848544

Svend Erik Bøytler Rahbek
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
mne7517

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat levede op til ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et svagt stigende aktivitetsniveau i det kommende år og et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CS EJENDOMME AF 2005 ApS 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter medregnes når de er forfaldne. Opkrævning af bidrag til dækning af varme og øvrige forbrugsudgifter indgår ikke i omsætningen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inclusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket evt. modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 5%. Der regnes med en gennemsnitlig årlig udlejning i 11,5 måneder. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakternes løbetid, lejens størrelse, lejeres soliditet, forventet tomgang på gennemsnitlig 0,5 måned og ejendommenes vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Der regnes med en gennemsnitlig årlig vedligeholdelse på 5.000 kr. pr. ejendom.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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 afskrivninger.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.
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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2019	2018
1.	Nettoomsætning	355.864	319.032
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-40.000	23.140
	Andre eksterne omkostninger	-15.512	-14.850
	Bruttofortjeneste	**300.352**	**327.322**
2.	**Personaleomkostninger**		
	Finansiering		
3.	Øvrige finansielle omkostninger	-116.567	-144.213
	Ordinært resultat før skat	**183.785**	**183.109**
	Skat af årets resultat	-49.742	-40.964
	ÅRETS RESULTAT	**134.043**	**142.145**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	134.043	142.145
	Disponeret i alt	**134.043**	**142.145**

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Balance pr. 31. december

Note		2019	2018
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
4.	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	6.375.000	6.415.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**6.375.000**	**6.415.000**
	Anlægsaktiver i alt	**6.375.000**	**6.415.000**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Likvide beholdninger	356	356
	Likvide beholdninger i alt	**356**	**356**
	Omsætningsaktiver i alt	**356**	**356**
	AKTIVER I ALT	**6.375.356**	**6.415.356**

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Balance pr. 31. december

Note		2019	2018
	PASSIVER		
5.	**EGENKAPITAL**		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført overskud eller underskud	603.654	469.610
	Egenkapital i alt	**728.654**	**594.610**
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
6.	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til kreditinstitutter	4.228.712	4.344.591
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**4.228.712**	**4.344.591**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	1.204.374	1.291.720
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	160.112	137.205
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	41.609	31.830
	Periodeafgrænsningsposter	11.895	15.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.417.990**	**1.476.155**
	Gældsforpligtelser i alt	**5.646.702**	**5.820.746**
	PASSIVER I ALT	**6.375.356**	**6.415.356**

7. Eventualforpligtelser
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9. Ejerforhold

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Noter

	2019	2018
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægt	449.200	418.100
Forbrugsreg., lejere	8.753	4.721
Administration	-23.113	-36.809
Ejendomsskatter mv.	-21.674	-20.479
Forsikringer	-15.818	-11.264
Vedligeholdelse	-29.225	-23.757
Miljøafgifter/renovation	-12.259	-11.480
	355.864	**319.032**
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	-32.918	-36.860
Låneomkostninger	-1.500	-36.600
Renter, told og skat m.v.	-374	-8
Prioritetsrenter, realkredit	-79.908	-69.879
Rentetillæg, selskabsskat	-1.867	-866
	-116.567	**-144.213**

	Investeringse jendomm
4. Materielle anlægsaktiver	
Investeringsejendomme:	
Anskaffelsessum, primo	6.391.860
Tilgang	23.140
Anskaffelsessum, ultimo	**6.415.000**
Værdireguleringer til dagsværdi:	
Årets værdireguleringer	-40.000
Værdireguleringer til dagsværdi, ultimo	**-40.000**
Bogført værdi, ultimo	**6.375.000**

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Noter

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
5. EGENKAPITAL			
Egenkapital, primo	125.000	469.610	594.610
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	134.044	134.044
Egenkapital, ultimo	**125.000**	**603.654**	**728.654**

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

	2019	2018
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	t.kr.3.594	t.kr. 3.797

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen og noterne anførte.

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed overfor kreditforening og pengeinstitut.

Gammel Næssevej 6, Horsens:

Kreditforening har pant i den faste ejendom Gammel Næssevej 6, Horsens med t.kr. 1.070 og en restgæld pr. 31.12.2019 på t.kr.928. Derudover har pengeinstitut sikkerhed i den faste ejendom på Gammel Næssevej 6, Horsens i form af et ejerpantebrev på t.kr.300.

Den bogførte værdi af ejendommen Gammel Næssevej 6, Horsens er pr. 31.12.2019 t.kr. 1.431. Den offentlige vurdering af ejendommen Gammel Næssevej 6, Horsens udgør pr. 01.10.2019 t.kr. 1.250.

Claus Cortsens Gade 31 1.th., Horsens:

Kreditforening har pant i den faste ejendom (med t.kr. 803), Claus Cortsens Gade 31 1.th., Horsens. Derudover har pengeinstitut sikkerhed i den faste ejendom på Claus Cortsens Gade 31 1.th., Horsens i form af et ejerpantebrev på t.kr.300.

Den bogførte værdi af ejendommen Claus Cortsens Gade 31 1 th., Horsens er pr. 31.12.2019 t.kr. 985. Den offentlige vurdering af ejendommen Claus Cortsens Gade 31 1 th., Horsens udgør pr. 01.10.2019 t.kr. 1.050.

Tyttebærvej 1 A, Vejle:

Kreditforening har pant i den faste ejendom (med t.kr. 840), Tyttebærvej 1A, Vejle. Derudover har pengeinstitut sikkerhed i den faste ejendom på Tyttebærvej 1A, Vejle i form af ejerpantebrev på t.kr.300.

Den bogførte værdi af ejendommen Tyttebærvej 1A, Vejle er pr. 31.12.2019 t.kr. 1.152. Den offentlige vurdering af ejendommen Tyttebærvej 1 A, Vejle udgør pr. 01.10.2019 t.kr. 930.

Tyttebærvej 1 B, Vejle:

Kreditforening har pant i den faste ejendom (med t.kr.840), Tyttebærvej 1B, Vejle.

Den bogførte værdi af ejendommen Tyttebærvej 1B, Vejle er pr. 31.12.2019 t.kr. 1.252. Den offentlige vurdering af ejendommen Tyttebærvej 1 B, Vejle udgør pr. 01.10.2019 t.kr. 930.

Torupvænget 35, 8722 Hedensted:

Kreditforening har pant i den faste ejendom (med t.kr.1.120), Torupvænget 35, Hedensted. Derudover har pengeinstitut sikkerhed i den faste ejendom Torupvænget 35, Hedensted i form af ejerpantebrev på t.kr. 450.

Den bogførte værdi af ejendommen Torupvænget 35, Hedensted er pr. 31.12.2019 t.kr. 1.555. Den offentlige vurdering af ejendommen Torupvænget 35, Hedensted udgør pr. 01.10.2019 t.kr. 1.250.

Herudover har direktionen stillet sikkerhed overfor CS Ejendomme af 2005 ApS for så vidt angår selskabets engagement med Totalkredit og Middelfart Sparekasse.

9. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%:

Martin Christensen
Årup Alle 5
8722 Hedensted

Henrik Søgaard
Havrevænget 10
8722 Hedensted

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Søgaard

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-987157754578
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2020 kl.: 19:39:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Martin Christensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-258066681259
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2020 kl.: 21:56:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sve. E. Bøytler Rahbek

Som Revisor
RID: 1068796385641
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 08:29:02
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Søgaard

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-987157754578
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 11:03:45
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: dbd249d3UPTh57608770

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur