

**C.S.O. Ejendomsinvest ApS**  
c/o Anne-Marie Ozaki, Fredensvej 2  
2950 Vedbæk

**CVR-nummer: 30715470**

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

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/6 2017

  
Dirigent  
Jørgen Schramm

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning                               | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning   | 6 |

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

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7  |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Balance                  | 10 |
| Noter                    | 12 |

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for C.S.O. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

Vedbæk, den 6/6 2017

**Direktion**

  
Cristina Schramm Ozaki

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i C.S.O. Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C.S.O. Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 revisors Ethiske 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.

Frederiksberg, den 6 /6 2017

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
CVR nr. 34452342



Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

C.S.O. Ejendomsinvest ApS  
c/o Anne-Marie Ozaki, Fredensvej 2  
2950 Vedbæk

E-mail: JS@arkitektschramm.dk

CVR-nr.: 30 71 54 70  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Kundenr.: 14372442

**Direktion**

Cristina Schramm Ozaki

**Revisor**

Revision København  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
Nimbusparken 24, 3. sal.  
2000 Frederiksberg

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at investere i fast ejendom samt at eje andele i selskaber, der investerer i fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af andelskapitalen, som forventes reetableret ved at hovedkapitalejerne fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for C.S.O. Ejendomsinvest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### **Andre værdipapirer**

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anpartar er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

|  | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| Andre eksterne omkostninger            | -3.875         | -3.750         |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                  | <b>-3.875</b>  | <b>-3.750</b>  |
| Andre finansielle omkostninger         | -38.998        | -53.546        |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>      | <b>-42.873</b> | <b>-57.296</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>-42.873</b> | <b>-57.296</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |                |                |
| Overført resultat                      | -42.873        | -57.296        |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                | <b>-42.873</b> | <b>-57.296</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 AKTIVER**

|                                       | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Andre tilgodehavender                 | 25.493         | 12.161         |
| <b>Tilgodehavender</b>                | <b>25.493</b>  | <b>12.161</b>  |
| 2 Andre værdipapirer og kapitalandele | 75.354         | 114.352        |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>  | <b>75.354</b>  | <b>114.352</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>656</b>     | <b>531</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>              | <b>101.503</b> | <b>127.044</b> |
| <b>AKTIVER</b>                        | <b>101.503</b> | <b>127.044</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 PASSIVER**

|  | 2016<br>kr.     | 2015<br>kr.     |
|--|-----------------|-----------------|
| Virksomhedskapital                                 | 125.000         | 125.000         |
| Overført resultat                                  | -361.842        | -318.969        |
| <b>3 EGENKAPITAL</b>                               | <b>-236.842</b> | <b>-193.969</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 3.000           | 16.000          |
| Lån til virksomhedsdeltagere og ledelse            | 335.345         | 305.013         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>338.345</b>  | <b>321.013</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                           | <b>338.345</b>  | <b>321.013</b>  |
| <b>PASSIVER</b>                                    | <b>101.503</b>  | <b>127.044</b>  |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. |                 |                 |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                 |                 |

**NOTER**

|  | 2016<br>kr.     | 2015<br>kr.                      |                 |
|--|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| <b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>   |                 |                                  |                 |
| Det er en forudsætning for selskabets evne til at fortsætte driften, at hovedkapitalejeren fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed. Ledelsen forventer, at likviditeten fortsat vil blive stillet til rådighed for selskabet. |                 |                                  |                 |
| <b>2 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>   |                 |                                  |                 |
| Anpartar UPG Ejendomme 2 ApS   | 74.156          | 107.600                          |                 |
| Anpartar UPG Ejendomme 3 ApS   | 1.198           | 6.752                            |                 |
|  | <b>75.354</b>   | <b>114.352</b>                   |                 |
| <b>3 Egenkapital</b>   | Primo           | Forslag til resultat-disponering | Ultimo          |
| Selskabskapitalen består af 125.000 anpartar á 1.000 DKK eller multipla heraf. Ingen anpartar har særlige rettigheder.   | 125.000         | 0                                | 125.000         |
| Overført resultat  | -318.969        | -42.873                          | -361.842        |
|  | <b>-193.969</b> | <b>-42.873</b>                   | <b>-236.842</b> |
| <b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>  |                 |                                  |                 |
| Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.   |                 |                                  |                 |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                 |                                  |                 |
| Selskabet har ikke pantsat aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.   |                 |                                  |                 |