



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

CSL Ejendomme ApS

Hellerupvej 15 B, 2., 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 47 58 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

Søren Lynggaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for CSL Ejendomme 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. maj 2016

Direktion

Charlotte Lynggaard

Søren Ole Lynggaard



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CSL Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CSL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. maj 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

CSL Ejendomme ApS
Hellerupvej 15 B, 2.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 35 47 58 85
Stiftet: 16. september 2013
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Charlotte Lynggaard
Søren Ole Lynggaard

Revision

Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.588 t.kr. mod 1.471 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 739 t.kr. mod 606 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.588.485	1.471
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-445.733	-415
Driftsresultat	1.142.752	1.056
Andre finansielle indtægter	1.084	0
Andre finansielle omkostninger	-213.014	-264
Resultat før skat	930.822	792
Skat af årets resultat	-191.366	-186
Årets resultat	739.456	606
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.700
Overføres til overført resultat	739.456	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.094
Disponeret i alt	739.456	606



Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	19.774.078	18.737
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210.000	270
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.984.078</u>	<u>19.007</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.300.000	1.300
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.300.000</u>	<u>1.300</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.284.078</u>	<u>20.307</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	286
Tilgodehavende selskabsskat	345.903	146
Periodeafgrænsningsposter	34.602	34
Tilgodehavender i alt	<u>380.505</u>	<u>466</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>380.505</u>	<u>466</u>
Aktiver i alt	<u>21.664.583</u>	<u>20.773</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	100.000	100
4 Overført resultat	7.196.761	6.457
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.700
Egenkapital i alt	7.296.761	8.257
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	398.167	207
Hensatte forpligtelser i alt	398.167	207
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.737.219	11.054
Deposita	915.762	693
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.652.981	11.747
Kortfristet del af langfristet gæld	319.705	317
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.364	54
Gæld til associerede virksomheder	1.852.066	42
Anden gæld	111.539	149
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.316.674	562
Gældsforpligtelser i alt	13.969.655	12.309
Passiver i alt	21.664.583	20.773

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	19.248.760	19.250
Tilgang i årets løb	1.423.510	-1
Kostpris 31. december 2015	20.672.270	19.249
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-512.459	-127
Årets afskrivninger	-385.733	-385
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-898.192	-512
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	19.774.078	18.737
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	300.000	0
Tilgang i årets løb	0	300
Kostpris 31. december 2015	300.000	300
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-30.000	0
Årets afskrivninger	-60.000	-30
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-90.000	-30
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	210.000	270
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	100.000	100
	100.000	100



Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	6.457.305	7.551
Årets overførte overskud eller underskud	739.456	-1.094
	7.196.761	6.457

5. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2015	1.700.000	0
Udloddet udbytte	-1.700.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	1.700
	0	1.700

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	319.705	9.621.249	11.056.924	11.371
Deposita	0	915.762	915.762	693
	319.705	10.537.011	11.972.686	12.064

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.249 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.774 t.kr.

Der er endvidere tinglyst anden byrde nom. 376.000, som pristalsreguleres, med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har derudover deponeret ejerpantebreve på i alt 50 t.kr. til sikkerhed for ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger beliggende Hellerupvej 15 B, 1. og 2.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CSL Ejendomme 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.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv..

Af- og nedskrivninger

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



Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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	50 år
Forbedringer bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år eller en kostpris på mindre end t.kr. 13 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter andelsbevis, der måles til kostpris på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - 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.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 27 kr. og påvirker positivt årets skat med 27 kr.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Ole Lynggaard

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-765465930185

IP: 86.48.110.210

23-05-2016 kl. 12:17:16 UTC

NEM ID 

Charlotte Lynggaard

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-449349623077

IP: 5.56.144.68

30-05-2016 kl. 11:55:48 UTC

NEM ID 

Torben Laurentz Wiberg

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 212.98.75.202

30-05-2016 kl. 11:58:08 UTC

NEM ID 

Søren Ole Lynggaard

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-765465930185

IP: 5.56.144.68

31-05-2016 kl. 13:06:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D732K-QS4MMW-4YKTK-XEU5D-B5ON7-88D3X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>