



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CVS EJENDOMME APS**  
**GRØNNINGEN 7, 6. TV., 1270 KØBENHAVN K**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2017

---

Valdemar Eduard Axel Siesbye

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CVS Ejendomme ApS Grønningen 7, 6. tv. 1270 København K
	CVR-nr.: 78 82 69 16
	Stiftet: 8. juli 1985
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Valdemar Eduard Axel Siesbye
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for CVS Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2017

Direktion:

---

Valdemar Eduard Axel Siesbye

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i CVS Ejendomme ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CVS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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 Ethiske 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 selskabet, 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**

På grundlag af 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.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 15. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet formål er besiddelse af og udlejning af boligejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK 692.035 mod DKK -224.104 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.717.409.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.152.366</b>	<b>85.981</b>
Personaleomkostninger.....	1	-250.000	-250.000
Af- og nedskrivninger.....		-7.812	-9.186
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>894.554</b>	<b>-173.205</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	3.169	6.698
Andre finansielle omkostninger.....	3	-57.106	-57.597
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>840.617</b>	<b>-224.104</b>
Skat af årets resultat.....	4	-148.582	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>692.035</b>	<b>-224.104</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		692.035	-224.104
<b>I ALT</b> .....		<b>692.035</b>	<b>-224.104</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		811.939	963.942
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>811.939</b>	<b>963.942</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>811.939</b>	<b>963.942</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	148.582
Andre tilgodehavender.....		32.502	75.656
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>32.502</b>	<b>224.238</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.666.240</b>	<b>1.621.586</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.698.742</b>	<b>1.845.824</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.510.681</b>	<b>2.809.766</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		1.700.000	1.700.000
Overført overskud.....		17.409	-674.626
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>1.717.409</b>	<b>1.025.374</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		804.786	629.563
Anden gæld.....		578.139	758.139
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>1.382.925</b>	<b>1.387.702</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	90.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	12.551
Selskabsskat.....		0	69.282
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		90.944	0
Anden gæld.....		229.403	314.857
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>410.347</b>	<b>396.690</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.793.272</b>	<b>1.784.392</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.510.681</b>	<b>2.809.766</b>
 Eventualposter mv.	 8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	250.000	250.000	
	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.169	6.698	
	<b>3.169</b>	<b>6.698</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renter tilknyttede virksomheder.....	15.940	18.693	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	41.166	38.904	
	<b>57.106</b>	<b>57.597</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	69.282	0	
Regulering af udskudt skat.....	84.700	0	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-5.400	0	
	<b>148.582</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringsejen- omme	
Kostpris 1. januar 2016.....		973.128	
Afgang.....		-145.565	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>827.563</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		9.186	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-1.374	
Årets afskrivninger .....		7.812	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>15.624</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>811.939</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>

## NOTER

		2016 kr.	2015 kr.	Note
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	1.700.000	-674.626	1.025.374	
Forslag til årets resultatdisponering.....		692.035	692.035	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>1.700.000</b>	<b>17.409</b>	<b>1.717.409</b>	

## Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	7
Gæld til tilknyttede virksomheder.	629.563	804.786	0	629.563	
Anden gæld.....	758.139	668.139	90.000	668.139	
	<b>1.387.702</b>	<b>1.472.925</b>	<b>90.000</b>	<b>1.297.702</b>	

## Eventualposter mv.

8

## 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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for VSI Ejendomme ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CVS Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Der er sket en tilretning af væsentlig fejl vedrørende sidste år. Ledelsen er blevet opmærksom på at der ikke er sket periodisering af skat vedrørende 2015. Skatten for 2015 skulle ikke have været driftsført men i stedet periodiseret og meget taget i 2016. Den korrekte indregning er herved at skat af årets resultat for 2015 udgør kr. 0 og afsættes som udskudt skat i aktiverne. Herved bliver årets resultat for 2015 forbedret med t.kr. 149 og egenkapital for 2015 er forbedret med t.kr. 149.

Ud over ovenstående ændring er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	20 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

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