

# CVS EJENDOMME ApS

Puggaardsgade 8 4 th  
1573 København V

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/08/2020**

---

**Valdemar Siesbye**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

CVS EJENDOMME ApS

Puggaardsgade 8 4 th

1573 København V

e-mailadresse: info@laxo.com

CVR-nr: 78826916

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

DK Danmark

CVR-nr: 33963556

P-enhed: 1017192430

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for CVS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 31/08/2020

## Direktion

Valdemar Eduard Axel Siesbye

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CVS EJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CVS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

## 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.

København, 31/08/2020

Christian Sanderhage , mne23347  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af og udlejning af boligejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK -135.046 mod DKK 1.112.474 for samme periode året før. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.499.632.

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.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af 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 mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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 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	Restværdi
Bygninger.....	50 år	20 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 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 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. 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-58.173</b>	<b>1.517.110</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-58.173</b>	<b>1.517.110</b>
Andre finansielle indtægter .....		4.722	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-81.595	-90.836
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-135.046</b>	<b>1.426.274</b>
Skat af årets resultat .....	2	0	-313.800
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-135.046</b>	<b>1.112.474</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-135.046	1.112.474
<b>I alt .....</b>		<b>-135.046</b>	<b>1.112.474</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		541.293	541.293
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>541.293</b>	<b>541.293</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>541.293</b>	<b>541.293</b>
Andre tilgodehavender .....		36.274	42.389
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>36.274</b>	<b>42.389</b>
Likvide beholdninger .....	4	3.936.904	4.222.268
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.973.178</b>	<b>4.264.657</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.514.471</b>	<b>4.805.950</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.700.000	1.700.000
Overført resultat .....		799.632	934.677
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.499.632</b>	<b>2.634.677</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		985.361	1.049.617
Gæld til associerede virksomheder .....		353.800	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		526.734	487.717
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.865.895</b>	<b>1.537.334</b>
Skyldig selskabsskat .....		0	313.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	6	148.944	320.139
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>148.944</b>	<b>633.939</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.014.839</b>	<b>2.171.273</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.514.471</b>	<b>4.805.950</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renter pengeinstitutter	19.403	18.889
Renter gældsbreve	39.017	36.127
Renter tilknyttede virksomheder	15.744	32.546
Ikke fradragsberettigede renter	3.920	101
Andre finansielle omkostninger	3.511	3.173
	<b>81.595</b>	<b>90.386</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	313.800
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>0</b>	<b>313.800</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	551.709
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>551.709</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-10.416
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-10.416</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>541.293</b>

#### 4. Likvide beholdninger

I regnskabsposten indgår indeståender hos Grundejernes Investeringsfond med i alt kr. 169.554.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	985.361	0	985.361	985.361
Gældsbreve	616.734	90.000	526.734	526.734
	<b>1.602.095</b>	<b>90.000</b>	<b>1.512.095</b>	<b>1.512.095</b>

#### 6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2019 kr.	2018 kr.
Skyldig revision	15.000	15.000
Skattekontoen	827	191
Kortfristet del af langfristet gæld	90.000	270.000
Deposita og forudbetalt leje	25.350	25.350
Anden gæld vedr. ejendomme	17.767	9.598
	<b>148.944</b>	<b>320.139</b>

#### 7. Oplysning om eventualforpligtelser

##### 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.

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

#### 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	2019 0
------------------------------------	-----------