



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CNS EJENDOMME APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013/14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling, den 7.  
november 2014

---

Niels Balshøj

CVR-NR. 17 01 77 05

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CNS Ejendomme ApS Haremarksvej 8 8723 Løsning
	CVR-nr.: 17 01 77 05 Stiftet: 19. marts 1993 Hjemsted: Løsning Regnskabsår: 1. juli 2013 - 30. juni 2014
<b>Direktion</b>	Carsten Nørregaard Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Østerbrogade 11 8722 Hedensted

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for CNS 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 7. november 2014

Direktion

---

Carsten Nørregaard Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i CNS Ejendomme ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for CNS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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.

Aarhus, den 7. november 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Niels Balshøj  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CNS Ejendomme ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør årets lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger tilknyttet ejendommene samt administration af ejendommene.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	25-50%

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

**Tilgodehavender**

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

**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 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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>141.063</b>	<b>212.683</b>
Af- og nedskrivninger.....		-43.125	-49.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>97.938</b>	<b>163.683</b>
Renteindtægter.....	1	84.891	82.845
Renteudgifter.....	2	-287.067	-167.435
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-104.238</b>	<b>79.093</b>
Skat af ordinært resultat.....	3	24.824	-16.921
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-79.414</b>	<b>62.172</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-79.414	62.172
<b>I ALT</b> .....		<b>-79.414</b>	<b>62.172</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Ejendomme.....		3.175.000	3.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>3.175.000</b>	<b>3.200.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.175.000</b>	<b>3.200.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.168.439	1.427.276
Andre tilgodehavender.....		0	12.816
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.539	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.186.978</b>	<b>1.440.092</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.186.978</b>	<b>1.440.092</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.361.978</b>	<b>4.640.092</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		1.337.421	1.323.284
Overført overskud.....		-183.078	-103.664
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.354.343</b>	<b>1.419.620</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		391.843	394.140
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>391.843</b>	<b>394.140</b>
Kreditinstitutter.....		2.143.056	2.115.672
Selskabsskat.....		0	23.128
Depositum.....		73.315	71.527
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>2.216.371</b>	<b>2.210.327</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	78.139	45.700
Gæld til pengeinstitutter.....		228.603	194.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.540	0
Selskabsskat.....		23.128	17.539
Anden gæld.....		35.011	358.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>399.421</b>	<b>616.005</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.615.792</b>	<b>2.826.332</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.361.978</b>	<b>4.640.092</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note	
<b>Renteindtægter</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	84.891	82.845		
	<b>84.891</b>	<b>82.845</b>		
<b>Renteudgifter</b>			<b>2</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	24.078	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	262.989	167.435		
	<b>287.067</b>	<b>167.435</b>		
<b>Skat af ordinært resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	23.128		
Regulering af udskudt skat.....	-6.285	-6.206		
Refusion af udnyttet underskud i sambeskatning.....	-18.539	0		
	<b>-24.824</b>	<b>16.922</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Ejendomme		
Kostpris 1. juli 2013.....		2.081.661		
<b>Kostpris 30. juni 2014.....</b>		<b>2.081.661</b>		
Opskrivninger 1. juli 2013.....		1.696.517		
Årets opskrivninger.....		18.125		
<b>Opskrivninger 30. juni 2014.....</b>		<b>1.714.642</b>		
Afskrivninger 1. juli 2013.....		578.178		
Årets afskrivninger.....		43.125		
<b>Afskrivninger 30. juni 2014.....</b>		<b>621.303</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....</b>		<b>3.175.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2013.....	200.000	1.323.284	-103.664	1.419.620
Reserve for opskrivninger.....		14.137		14.137
Forslag til årets resultatdisponering.....			-79.414	-79.414
<b>Egenkapital 30. juni 2014.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.337.421</b>	<b>-183.078</b>	<b>1.354.343</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2013 gæld i alt	30/6 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	2.115.672	2.143.056	78.100	1.871.988	
Selskabsskat.....	23.128	0	0	0	
Depositum.....	71.527	73.315	0	73.315	
	<b>2.210.327</b>	<b>2.216.371</b>	<b>78.100</b>	<b>1.945.303</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
<p>Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed CNS Holding ApS og søstervirksomhed CS TechCom ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab CNS Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 2.237 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 3.175 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for engagement med selskabets og søsterselskabs pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i ejendommen via ejerpantebrev 500 tkr.</p> <p>Pengeinstituttet har ligeledes sikkerhed for engagement via løsøre pantebrev 250 tkr.</p>					