



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

2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. august 2015

Carsten Nørregaard Sørensen

CVR-NR. 17 01 77 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CNS Ejendomme ApS Haremarksvej 8 8723 Løsning
	CVR-nr.: 17 01 77 05 Stiftet: 19. marts 1993 Hjemsted: Løsning Regnskabsår: 1. juli 2014 - 30. juni 2015
Direktion	Carsten Nørregaard Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Østerbrogade 11 8722 Hedensted

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 18. august 2015

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 2014 - 30. juni 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 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.

Aarhus, den 18. august 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Niels Balshøj
Statsautoriseret revisor

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets ejendom er sat til salg og forventes solgt i regnskabsåret 2015/16.

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 2014/15 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 fraga 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 posterings 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.....	40 år	25%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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 acontoskatte.

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	2014/15 kr.	2013/14 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		177.947	141.063
Af- og nedskrivninger.....		-43.125	-43.125
DRIFTSRESULTAT		134.822	97.938
Renteindtægter.....	1	68.936	84.891
Renteudgifter.....	2	-78.647	-287.067
RESULTAT FØR SKAT		125.111	-104.238
Skat af ordinært resultat.....	3	-29.936	24.824
ÅRETS RESULTAT		95.175	-79.414
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		95.175	-79.414
I ALT		95.175	-79.414

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomme.....		3.300.000	3.175.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.300.000	3.175.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.300.000	3.175.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.198.366	1.168.439
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.539	18.539
Tilgodehavender.....		1.216.905	1.186.978
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.216.905	1.186.978
AKTIVER.....		4.516.905	4.361.978
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		1.468.559	1.337.421
Overført overskud.....		-87.903	-183.078
EGENKAPITAL.....	5	1.580.656	1.354.343
Hensættelse til udskudt skat.....		421.005	391.843
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		421.005	391.843
Kreditinstitutter.....		2.064.418	2.143.056
Selskabsskat.....		37.761	0
Depositum.....		75.148	73.315
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.177.327	2.216.371
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	79.200	78.139
Gæld til pengeinstitutter.....		225.569	228.603
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	34.540
Selskabsskat.....		0	23.128
Anden gæld.....		33.148	35.011
Kortfristede gældsforpligtelser.....		337.917	399.421
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.515.244	2.615.792
PASSIVER.....		4.516.905	4.361.978
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usædvanlige forhold	9		

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	Note	
Renteindtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	68.936	84.891		
	68.936	84.891		
Renteudgifter			2	
Tilknyttede virksomheder.....	24.078	27.453		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	54.569	259.614		
	78.647	287.067		
Skat af ordinært resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	37.761	0		
Regulering af udskudt skat.....	-7.825	-6.285		
Refusion af udnyttet underskud i sambeskatning.....	0	-18.539		
	29.936	-24.824		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Ejendomme		
Kostpris 1. juli 2014.....		2.081.661		
Kostpris 30. juni 2015.....		2.081.661		
Opskrivninger 1. juli 2014.....		1.714.642		
Årets opskrivninger		168.125		
Opskrivninger 30. juni 2015.....		1.882.767		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2014.....		621.303		
Årets afskrivninger		43.125		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2015.....		664.428		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015.....		3.300.000		
Egenkapital			5	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2014.....	200.000	1.337.421	-183.078	1.354.343
Reserve for opskrivninger.....		131.138		131.138
Forslag til årets resultatdisponering.....			95.175	95.175
Egenkapital 30. juni 2015.....	200.000	1.468.559	-87.903	1.580.656

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/7 2014	30/6 2015	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Kreditinstitutter	2.253.426	2.143.618	79.200	1.752.194	
Selskabsskat	0	37.761	0	0	
Depositum	73.315	75.148	0	75.148	
	2.326.741	2.256.527	79.200	1.827.342	
 Eventualposter mv.					 7
Selskabet har stillet kaution for søsterselskabs leasingarrangement, hvor restydelsen pr. 30. juni 2015 udgør 2.374 tkr.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i> 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. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab CNS Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 2.159 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 3.300 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med selskabets og søsterselskabs pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i ejendommen via ejerpantebrev 500 tkr.					
Pengeinstituttet har ligeledes sikkerhed for engagement via løsøre pantebrev 250 tkr.					
 Oplysning om usædvanlige forhold					 9
Selskabets ejendom er sat til salg og forventes solgt i regnskabsåret 2015/16.					