



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset
Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

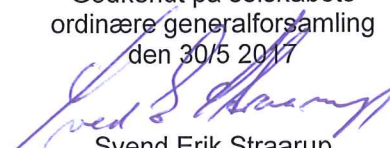
FSR - danske revisorer

CMS-Bolig ApS

Hjerndrup Stadsvej 17
6070 Christiansfeld

Årsrapport for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016
5. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 30/5 2017



Svend Erik Straarup
dirigent

CVR-nr. 33 87 10 82

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016	10
Balance pr. 31/12-2016	11
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>CMS-Bolig ApS Hjerndrup Stadsvej 17 6070 Christiansfeld</p> <p>CVR-nr.: 33 87 10 82 Hjemstedskommune: Christiansfeld Regnskabsår: 1. januar - 31. december Regnskabsklasse: B Tilvalg af enkelte regler fra klasse: C</p>
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af boligejendomme
Antal beskæftigede	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Direktion	Svend Erik Straarup
Revisor	<p>Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev</p>

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom til beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har i år givet et mindre underskud, da der har været flere omkostninger til vedligeholdelse end tidligere.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 for CMS-Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

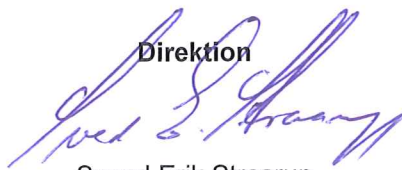
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Christiansfeld, den 19. maj 2017

Direktion

Svend Erik Straarup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i CMS-Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CMS-Bolig ApS for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 19. maj 2017
Revisionscentret Haderslev
 Godkendt Revisionsaktieselskab
 CVR-nr. 13 97 62 95



Annie Christensen
 registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, skal revurderes løbende. Ændringerne er anvendt således, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang i regnskabsåret 2016. Ændringen foretages som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Reserve for opskrivning

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring af årsregnskabsloven. Reserven vedrører opskrivning af ejendomme. Foretagne afskrivninger på opskrivningen nedbringer opskrivningsshenlæggelsen og opskrivningsshenlæggelsen forøges med udskudt skat af foretagne afskrivninger. Ændringen er indregnet i egenkapitalfordelingen primo 2015, således at opskrivningsshenlæggelsen er reduceret med t.kr. 7 og den frie egenkapital tilsvarende forøget med t.kr. 7. For året 2015 er opskrivningsshenlæggelsen reduceret med t.kr. 3 og den frie egenkapital tilsvarende forøget med t.kr. 3. For året 2016 er opskrivningsshenlæggelsen reduceret med t.kr. 3 og den frie egenkapital tilsvarende forøget med t.kr. 3. Ændringen har ikke påvirket resultaterne i 2015 og 2016.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning og andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelse, når de forfalder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og løbende ejendomsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Grunde og bygninger er efterfølgende opskrevet til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revideres løbende på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering plus forbedringer.

Opskrivning til dagsværdi indregnes, med modregning af udskudt skat, på egenkapitalen som en bunden opskrivningshenlæggelse. Henlæggelsen overføres løbende til frie reserver i takt med at der afskrives på opskrivningen.

Der afskrives på ejendommen på grundlag af den opskrevne værdi. Afskrivning foretages over 50 år med en restværdi på tkr. 73.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/-omkostninger.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Væsentlige langfristede finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Restgæld måles herefter til nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2016-31.12.2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	32.653	41.533
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	32.653	41.533
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.342	-10.342
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	22.311	31.191
Andre finansielle omkostninger	-24.426	-25.771
RESULTAT FØR SKAT	-2.116	5.420
2 Skat af årets resultat	508	1.104
ÅRETS RESULTAT	-1.608	6.524
som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	-1.608	6.524
Disponeret i alt	-1.608	6.524

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	540.528	550.870
3 Materielle anlægsaktiver i alt	540.528	550.870
Anlægsaktiver i alt	540.528	550.870
AKTIVER I ALT	540.528	550.870

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	80.000	80.000
Reserve for opskrivning	154.519	157.878
Overført resultat	-37.118	-38.870
4 Egenkapital i alt.....	197.401	199.008
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat.....	35.963	36.471
5 Hensatte forpligtelser i alt.....	35.963	36.471
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kreditinstitutter i øvrigt	69.994	77.461
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	69.994	77.461
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristet gæld	8.800	9.276
Kreditinstitutter i øvrigt	49.540	47.099
Modtagne forudbetalinger	4.500	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.281	7.500
Anden gæld	165.050	169.556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	237.171	237.930
Gældsforpligtelser i alt.....	307.165	315.391
PASSIVER I ALT	540.528	550.870

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Garantiforpligtelser: Ingen

Kautionsforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Eventualaktiver og
-forpligtelser: Ingen

Noter

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Bygninger	-10.342	-10.342
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt	<u>-10.342</u>	<u>-10.342</u>
2 Årets skatter		
Udskudt skat af årets resultat.....	508	-1.153
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....	0	2.257
Årets skatter i alt	<u>508</u>	<u>1.104</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		374.215
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris, ultimo.....		<u>374.215</u>
Opskrivninger, primo		215.329
Opskrivninger, ultimo		<u>215.329</u>
Af- og nedskrivninger, primo		-38.674
Årets afskrivninger		<u>-10.342</u>
Af- og nedskrivninger, ultimo.....		<u>-49.016</u>
Regnskabsmæssig værdi.....		<u>540.528</u>

Hvis materielle anlægsaktiver ikke var opskrevet ville den bogførte værdi udgøre kr. 342.427.

Værdien af grunde og bygninger ifølge seneste offentlig vurdering udgør kr. 560.000.

Noter

Note		2016 Kr.	2015 Kr.
4 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	80.000	0	80.000
Reserve for opskrivninger	157.878	-3.359	154.519
Overført resultat	-38.870	-1.608	-40.477
Overført fra opskrivningshenlæggelser til frie reserver ...	0	3.359	3.359
Egenkapital i alt.....	<u>199.008</u>	<u>-1.608</u>	<u>197.401</u>
<p>Årets bevægelse på reserve for opskrivninger indeholder årets afskrivning på opskrivningen reduceret med udskudt skat.</p>			
5 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo		36.471	44.032
Årets bevægelser		-508	1.153
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....		0	-8.714
Hensættelser til udskudt skat, ultimo		<u>35.963</u>	<u>36.471</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....		<u>35.963</u>	<u>36.471</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser			
<p>Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 31.200 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.</p>			