



# **CMS Ejendomme og Service ApS**

## **Årsrapport 2018**

**CVR: 39412977**

**15.03.2018 – 31.12.2018**

**RØDBYVEJ 2, 4930 MARIBO**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 11. februar 2019

---

Dirigent: Claus Martin Stecknik

**vkst**

**Revision**  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

**FULBYVEJ 15 • 4180 SORØ**



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger.....	6
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>7</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 25. marts - 31. december 2018 for:

CMS Ejendomme og Service ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 11. februar 2019

## DIREKTION

---

Claus Martin Stecknik

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i CMS Ejendomme og Service ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte virksomhed for regnskabsåret 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø den 11. februar 2019

VKST Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR nr. 34351961

---

Lars Bo

Statsautoriseret revisor

MNE nr. mne16561

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

CMS Ejendomme og Service ApS  
Rødbyvej 2  
4930 Maribo

CVR-nr.: 39412977  
Stiftet: 15-03-18  
Hjemsted: 4930 Maribo

Regnskabsår: 15.03.2018 - 31.12.2018

## **DIREKTION**

Claus Martin Stechnik

## **REVISOR**

VKST Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

## **PENGEINSTITUT**

Lollands Bank

## **SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Udlejning af ejendom.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvare, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Omkostningerne vedrører omkostninger til viderefakturering.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsskatter, forsikringer, varme, elektricitet mv., samt øvrige driftsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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

Måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-20 %
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-20 %

## TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med hensættelse 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandør gæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# RESULTATOPGØRELSE

		2018
Note		kr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.158</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-67.501
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-57.343</b>
1	Finansielle omkostninger	-229.653
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-286.996</b>
	Skat af årets resultat	41.114
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-245.882</b>
	<b>Resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	-245.882
	<b>Disponering i alt</b>	<b>-245.882</b>

# BALANCE

	2018
Note	kr.
<b>Aktiver</b>	
Grunde og bygninger	6.114.688
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	21.180
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.135.868</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.135.868</b>
<hr/>	
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	11.235
Andre tilgodehavender	2.012
Tilgodehavender selskabsskat	81.114
<b>Tilgodehavender</b>	<b>94.361</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>35.598</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>129.959</b>
<hr/>	
<b>AKTIVER</b>	<b>6.265.827</b>
<hr/>	

# BALANCE

		2018
Note		kr.
	<b>Passiver</b>	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	-245.882
2	<b>Egenkapital</b>	<b>-195.882</b>
	Hensættelser til udskudt skat	40.000
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>40.000</b>
	Pengeinstitutter	3.169.886
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.169.886</b>
	Pengeinstitutter	800.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.476
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.406.922
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	34.425
	Anden gæld	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.251.823</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>6.421.709</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>6.265.827</b>
4	<b>Eventualforpligtelser</b>	
5	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>	

# NOTER

2018

kr.

## 1 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Andre finansielle omkostninger	-229.653
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-229.653</b>

# NOTER

2	EGENKAPITAL	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	Indbetalt selskabskapital i året	50.000		50.000
	Forslag til resultatdisponering		-245.882	-245.882
	<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>-245.882</b>	<b>-195.882</b>

# NOTER

2018

KR.

## 3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Pengeinstitutter	-3.169.886
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-3.169.886</b>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 0 efter mere end 5 år.

# NOTER

## 4 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med CMS 2015 Holding ApS m. fl. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den opgjorte sambeskatningskat er oplyst i administrationselskabets årsrapport hvortil der henvises.

## 5 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Ejerpantebrev kr. 3.400.000 med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på kr. 6.114.688 er pantsat til sikkerhed for bankgæld.

