



CMS Ejendomme og Service ApS

Årsrapport 2020

CVR: 39412977

01.01.2020 – 31.12.2020

RØDBYVEJ 2, 4930 MARIBO

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 15. april 2021

Dirigent: Claus Martin Stecknik

vkst

Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

FULBYVEJ 15 • 4180 SORØ

INDHOLD

PÅTEGNINGER	4
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
ÅRSREGNSKAB	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2020 for CMS Ejendomme og Service ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 15. april 2021

DIREKTION

Claus Martin Stechnik

REVISORS ERKLÆRING

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i CMS Ejendomme og Service ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CMS Ejendomme og Service ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 15. april 2021

VKST Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR nr. 34351961

Christina Spahl

Registreret revisor

mne17884

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

CMS Ejendomme og Service ApS
Rødbyvej 2
4930 Maribo

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

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

DIREKTION

Claus Martin Stechnik

REVISOR

VKST Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

PENGEINSTITUT

Lollands Bank

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Udlejning af ejendom.

RESULTATOPGØRELSE

		2020	2019
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	242.048	-83.535
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-160.269	-220.950
	DRIFTSRESULTAT	81.779	-304.485
2	Finansielle omkostninger	-296.971	-237.584
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-215.192	-542.069
	Skat af årets resultat	36.683	116.768
	ÅRETS RESULTAT	-178.509	-425.301
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	-178.509	-425.301
	Disponering i alt	-178.509	-425.301

BALANCE

	2020	2019
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Grunde og bygninger	6.741.922	6.880.916
Produktionsanlæg og maskiner	10.590	15.885
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	51.187	39.167
Materielle anlægsaktiver	6.803.699	6.935.968
ANLÆGSAKTIVER	6.803.699	6.935.968
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.757	90.810
Andre tilgodehavender	57.668	132.083
Tilgodehavender	116.425	222.893
Likvide beholdninger	154.646	40.130
OMSÆTNINGSAKTIVER	271.071	263.023
AKTIVER	7.074.770	7.198.991

BALANCE

		2020	2019
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-849.691	-671.183
	Egenkapital	-799.691	-621.183
	Hensættelser til udskudt skat	75.000	54.000
	Hensatte forpligtelser	75.000	54.000
	Gæld til kreditinstitutter	3.195.390	2.665.413
3	Langfristede gældsforpligtelser	3.195.390	2.665.413
4	Gæld til kreditinstitutter	222.000	900.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.253	103.062
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.205.447	4.043.699
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	77.372	53.999
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.604.072	5.100.760
	GÆLDSFORPLIGTELSE	7.799.462	7.766.173
	PASSIVER	7.074.770	7.198.991
1	Going concern		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
7	Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	50.000	-671.183	-621.183
Forslag til resultatdisponering		-178.509	-178.509
Ultimo	50.000	-849.691	-799.691

NOTER

1 GOING CONCERN

Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets gæld er væsentligste gæld til selskabsdeltager. Selskabets ledelse vurderer, at denne gæld kun vil blive krævet nedbragt, hvis selskabets forhold gør det muligt. Selskabets ledelse har endvidere givet tilsagn om at yde finansiel støtte, således driften kan fortsætte. Dette er baggrunden for, at årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

NOTER

	2020	2019
	KR.	KR.
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-161.748	0
Andre finansielle omkostninger	-135.223	-237.584
Finansielle omkostninger	-296.971	-237.584

NOTER

	2020	2019
	KR.	KR.
3 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		

Supplerende oplyses:

Forfald efter 5 år	-2.691.390	-2.665.413
--------------------	------------	------------

4 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER

Forfald 0-1 år	-126.000	0
Realkreditinstitutter	-126.000	0
Lollands Bank, kortfristet andel	-96.000	-900.000
Pengeinstitutter	-96.000	-900.000
Gæld til kreditinstitutter	-222.000	-900.000

NOTER

5 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 administrationsselskabets årsrapport hvortil der henvises.

6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.644 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.873 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.305 tkr., der giver pant i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

NOTER

7 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

INDREGNING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 det interne regnskab aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, eventuelle finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende

NOTER

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, på en sådan måde at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere

NOTER

består.

TILGODEHAVENDER

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

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Omfatter bankindestående og likvide beholdninger.

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 gældsmetode 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.

