

CM Horsens ApS
Stensballe Strandvej 56
8700 Horsens

CVR-nr. 26 49 16 22

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 30/05 2018

Claus Uhrskov Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	12
Balance pr. 31. december 2017	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	16
Noter til årsrapporten	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

CM Horsens ApS
Stensballe Strandvej 56
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 49 16 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Stiftet: 29. januar 2002
Hjemsted: Horsens

Direktion

Claus Uhrskov Madsen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Sydbank A/S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for CM Horsens 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. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. april 2018

Direktion

Claus Uhrskov Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CM Horsens ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CM Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 23. april 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	3.889	3.760	3.293	3.702	2.624
Resultat før finansielle poster	6.533	2.981	3.913	4.013	1.971
Resultat af finansielle poster	(695)	(708)	(719)	(710)	(743)
Årets resultat	4.553	1.778	2.473	2.551	1.052
Balance					
Balancesum	85.699	76.101	69.307	55.094	51.006
Egenkapital	15.619	11.066	9.288	6.815	4.264
Nøgletal					
Afkastningsgrad	8,1 %	4,1 %	6,3 %	7,6 %	7,7 %
Soliditetsgrad	18,2 %	14,5 %	13,4 %	12,4 %	8,4 %
Forrentning af egenkapital	34,1 %	17,5 %	30,7 %	46,1 %	49,3 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 4.553.232, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 15.618.800.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Horsens ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter med fradrag af direkte driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen, der omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,5 % - 6,5 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 3,5 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.888.639	3.759.910
Personaleomkostninger	1	<u>(1.589.487)</u>	<u>(1.306.675)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.299.152	2.453.235
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>4.233.439</u>	<u>527.926</u>
Resultat før finansielle poster		6.532.591	2.981.161
Finansielle indtægter	2	81.000	57.800
Finansielle omkostninger	3	<u>(776.132)</u>	<u>(765.392)</u>
Resultat før skat		5.837.459	2.273.569
Skat af årets resultat	4	<u>(1.284.227)</u>	<u>(495.774)</u>
Årets resultat		<u>4.553.232</u>	<u>1.777.795</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.553.232</u>	<u>1.777.795</u>
		<u>4.553.232</u>	<u>1.777.795</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	77.518.020	68.343.498
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>77.518.020</u>	<u>68.343.498</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>77.518.020</u>	<u>68.343.498</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.045.806	4.964.806
Andre tilgodehavender		<u>135.232</u>	<u>2.792.879</u>
Tilgodehavender		<u>8.181.038</u>	<u>7.757.685</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.181.038</u>	<u>7.757.685</u>
Aktiver i alt		<u>85.699.058</u>	<u>76.101.183</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		15.493.800	10.940.568
Egenkapital		15.618.800	11.065.568
Hensættelse til udskudt skat	7	2.878.895	1.901.414
Hensatte forpligtelser i alt		2.878.895	1.901.414
Gæld til realkreditinstitutter		23.190.754	17.008.801
Anden gæld		33.000.000	33.000.000
Deposita		1.132.192	1.036.892
Langfristede gældsforpligtelser	8	57.322.946	51.045.693
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	518.240	291.993
Banker		4.154.493	3.808.647
Modtagne forudbetalinger fra kunder		182.922	163.815
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.146	19.075
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.560.360	1.216.614
Anden gæld		3.438.256	6.588.364
Kortfristede gældsforpligtelser		9.878.417	12.088.508
Gældsforpligtelser i alt		67.201.363	63.134.201
Passiver i alt		85.699.058	76.101.183
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	10.940.568	11.065.568
Årets resultat	0	4.553.232	4.553.232
Egenkapital 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>15.493.800</u>	<u>15.618.800</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Årets resultat		4.553.232	1.777.795
Reguleringer	11	(2.254.080)	675.440
Ændring i driftskapital	12	<u>(468.284)</u>	<u>(1.170.619)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.830.868	1.282.616
Renteindbetalinger og lignende		81.000	57.800
Renteudbetalinger og lignende		<u>(776.132)</u>	<u>(765.392)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		1.135.736	575.024
Betalt selskabsskat		<u>(276.232)</u>	<u>(353.804)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		859.504	221.220
Køb af materielle anlægsaktiver		(4.941.050)	(4.153.302)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>5.580.000</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(4.941.050)	1.426.698
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(471.832)	(290.130)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		6.880.000	0
Optagelse af anden gæld		0	7.000.000
Ændring i koncernmellemværende		(2.767.768)	(6.597.596)
Ændring i modtaget depositum fra lejere		<u>95.300</u>	<u>13.372</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		3.735.700	125.646
Ændring i likvider		(345.846)	1.773.564
Kassekredit		<u>(3.808.647)</u>	<u>(5.582.211)</u>
Likvider 1. januar 2017		<u>(3.808.647)</u>	<u>(5.582.211)</u>
Likvider 31. december 2017		(4.154.493)	(3.808.647)
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		<u>(4.154.493)</u>	<u>(3.808.647)</u>
Likvider 31. december 2017		(4.154.493)	(3.808.647)

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.478.106	1.198.563
Pensioner	86.117	87.905
Andre omkostninger til social sikring	<u>25.264</u>	<u>20.207</u>
	<u>1.589.487</u>	<u>1.306.675</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>81.000</u>	<u>57.800</u>
	<u>81.000</u>	<u>57.800</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	37.000	6.400
Andre finansielle omkostninger	<u>739.132</u>	<u>758.992</u>
	<u>776.132</u>	<u>765.392</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	306.746	353.804
Årets udskudte skat	<u>977.481</u>	<u>141.970</u>
	<u>1.284.227</u>	<u>495.774</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2017		60.493.448
Tilgang i årets løb		<u>4.941.050</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>65.434.498</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		7.850.083
Årets værdireguleringer		<u>4.233.439</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>12.083.522</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>77.518.020</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 5 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 11 % og 15 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 2 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 6 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ejendomme i Horsens

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og afkastkrav. Ejendommens samlede driftsresultater for indeværende år forventes, at kunne fastholdes da disse tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen, at kunne opnå et afkast på 6,2 % svarende til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,5 %. Det kan opgøres til 6,2 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,70	6,20	6,70
Dagsværdi	84.317.848	77.518.020	71.733.094
Ændring i dagsværdi	6.799.828	0	(5.784.926)

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	18.000
Kostpris 31. december 2017	18.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	18.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	18.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0

	2017	2016
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	1.901.414	1.759.444
Hensat i året	977.481	141.970
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	2.878.895	1.901.414

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Langfristet gæld	Heraf afdrag	Restgæld
	1. januar 2017	31. december 2017	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.300.794	23.708.994	518.240	20.608.042
Anden gæld	33.000.000	33.000.000	0	33.000.000
Deposita	1.036.892	1.132.192	0	1.132.192
	51.337.686	57.841.186	518.240	54.740.234

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.709, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december t.kr. 77.518, hvoraf t.kr. 34.950 er omfattet af pantsætningen.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(81.000)	(57.800)
Finansielle omkostninger	776.132	765.392
Værdireguleringer af investeringsaktiver	(4.233.439)	(527.926)
Skat af årets resultat	<u>1.284.227</u>	<u>495.774</u>
	<u>(2.254.080)</u>	<u>675.440</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	2.657.647	(2.792.879)
Ændring i leverandører mv.	<u>(3.125.931)</u>	<u>1.622.260</u>
	<u>(468.284)</u>	<u>(1.170.619)</u>