

CM Horsens ApS
Stensballe Strandvej 56
8700 Horsens

CVR-nr. 26 49 16 22

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/04 2016

Claus U. Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

CM Horsens ApS
Stensballe Strandvej 56
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 49 16 22
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. juli 1983
Hjemsted: Horsens

Direktion

Claus Uhrskov Madsen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Sydbank A/S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. marts 2016

Direktion

Claus Uhrskov Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CM Horsens ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CM Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 11. marts 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal			
Resultat			
Bruttofortjeneste	3.292	3.702	2.624
Resultat før finansielle poster	3.912	4.013	1.971
Resultat af finansielle poster	(717)	(710)	(743)
Årets resultat	2.473	2.551	1.052
Balance			
Balancesum	69.308	55.094	51.006
Egenkapital	9.288	6.815	4.264
Nøgletal			
Soliditetsgrad	13,4 %	12,4 %	8,4 %
Forrentning af egenkapital	30,7 %	46,1 %	49,3 %

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.473.210, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 9.287.773.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Horsens ApS for 2015 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 2015 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 er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes selskabet..

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, forbrugsudgifter og antenne m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter omkostninger til lønninger og gager samt lønrelaterede poster.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration..

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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 måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra følgende forrentningssatser:

Udlejningsejendomme, beboelse	5,50-6,50 %
Ejendomme under renovering	anskaffelsessum

Anvendt regnskabspraksis

Fastsættelsen af forrentningsprocenten er baseret på ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningsgrad og markedsforhold.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		3.292.069	3.702
Personaleomkostninger	1	(1.097.808)	(999)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.194.261	2.703
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.717.459	1.310
Resultat før finansielle poster		3.911.720	4.013
Finansielle indtægter		0	2
Finansielle omkostninger	2	(716.982)	(712)
Resultat før skat		3.194.738	3.303
Skat af årets resultat	3	(721.528)	(752)
Årets resultat		2.473.210	2.551
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.473.210	2.551
		2.473.210	2.551

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		69.307.646	55.036
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>69.307.646</u>	<u>55.036</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>69.307.646</u>	<u>55.036</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>50</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>58</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>58</u>
Aktiver i alt		<u>69.307.646</u>	<u>55.094</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>9.162.773</u>	<u>6.690</u>
Egenkapital	5	<u>9.287.773</u>	<u>6.815</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>1.759.444</u>	<u>1.331</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.759.444</u>	<u>1.331</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.366.170	12.021
Deposita		<u>1.023.520</u>	<u>961</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>18.389.690</u>	<u>12.982</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	290.128	179
Banker		5.582.211	4.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder		123.660	72
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.188	37
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.849.404	715
Anden gæld		<u>31.013.148</u>	<u>28.821</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>39.870.739</u>	<u>33.966</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>58.260.429</u>	<u>46.948</u>
Passiver i alt		<u>69.307.646</u>	<u>55.094</u>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	6.689.563	6.814.563
Årets resultat	0	2.473.210	2.473.210
Egenkapital 31. december 2015	125.000	9.162.773	9.287.773

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Årets resultat		2.473.210	2.551
Reguleringer	11	(278.949)	152
Ændring i driftskapital	12	<u>2.780.002</u>	<u>821</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		4.974.263	3.524
Renteindbetalinger og lignende		0	2
Renteudbetalinger og lignende		<u>(716.982)</u>	<u>(712)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		4.257.281	2.814
Betalt selskabsskat		<u>(293.045)</u>	<u>(449)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		3.964.236	2.365
Køb af materielle anlægsaktiver		(12.501.282)	(3.085)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>325</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(12.501.282)	(2.760)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(4.331.015)	(155)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(2.999.771)	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		9.731.000	0
Ændring i koncernmellemværende		1.634.007	949
Ændring i modtaget depositum fra lejere		<u>62.960</u>	<u>(312)</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		4.097.181	482
Ændring i likvider		(4.439.865)	87
Kassekredit		<u>(1.142.346)</u>	<u>(1.229)</u>
Likvider 1. januar 2015		<u>(1.142.346)</u>	<u>(1.229)</u>
Likvider 31. december 2015		(5.582.211)	(1.142)
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	0
Kassekredit		<u>(5.582.211)</u>	<u>(1.142)</u>
Likvider 31. december 2015		(5.582.211)	(1.142)

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	998.508	903
Pensioner	82.225	77
Andre omkostninger til social sikring	17.075	19
	1.097.808	999
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.962	3
Andre finansielle omkostninger	676.020	709
	716.982	712
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	293.045	449
Årets udskudte skat	428.483	303
	721.528	752

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	49.319.253	18.000
Tilgang i årets løb	<u>12.501.282</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>61.820.535</u>	<u>18.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	8.874.432	0
Overført fra nedskrivninger	(1.763.209)	0
Årets opskrivninger	<u>1.836.526</u>	<u>0</u>
	<u>8.947.749</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	3.158.743	18.000
Overført til opskrivninger	(1.763.209)	0
Årets nedskrivninger	<u>65.104</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>1.460.638</u>	<u>18.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>69.307.646</u>	<u>0</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	1.330.961	1.028
Hensat i året	<u>428.483</u>	<u>303</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>1.759.444</u>	<u>1.331</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Langfristet		
	1. januar	gæld	Heraf afdrag	Restgæld
	2015	31. december	næste år	efter 5 år
	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.199.351	17.656.298	290.128	16.070.099
Deposita	<u>960.560</u>	<u>1.023.520</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>13.159.911</u>	<u>18.679.818</u>	<u>290.128</u>	<u>16.070.099</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.656, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 67.836.

9 Eventualposter mv.

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 indenfor sambeskatningskredsen.

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

CUM Horsens Holding ApS

11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
Finansielle indtægter	0	(2)
Finansielle omkostninger	716.982	712
Værdireguleringer af investeringsaktiver	(1.717.459)	(1.310)
Skat af årets resultat	721.528	752
	<u>(278.949)</u>	<u>152</u>

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	0	487
Ændring i tilgodehavender	57.875	2.178
Ændring i leverandører mv.	2.722.127	(1.844)
	<u>2.780.002</u>	<u>821</u>