

**CM Horsens ApS**

**Stensballe Strandvej 56  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 26 49 16 22**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 11/04 2017

---

Claus Uhrskov Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	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  
Stiftet: 29. januar 2002  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Claus Uhrskov Madsen

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Sydbank A/S

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. marts 2017

### 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 29. marts 2017

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>				
<b>Resultat</b>				
Bruttofortjeneste	3.760	3.293	3.702	2.624
Resultat før finansielle poster	2.981	3.913	4.013	1.971
Resultat af finansielle poster	(708)	(719)	(710)	(743)
Årets resultat	1.778	2.473	2.551	1.052
<b>Balance</b>				
Balancesum	76.101	69.307	55.094	51.006
Egenkapital	11.066	9.288	6.815	4.264
<b>Nøgletal</b>				
Soliditetsgrad	14,5 %	13,4 %	12,4 %	8,4 %
Forrentning af egenkapital	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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.777.795, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.065.568.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2016 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 2016 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 driftsudgifter og 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.

### Direkte driftsudgifter

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration..

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende 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 reovering	anskaffelsessum

Fastsættelse af forrentningsprocenten er baseret på ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejning og markedsforhold.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrende egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrende egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under direkte driftsudgifter.

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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 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.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.759.910</b>	<b>3.293</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(1.306.675)</u>	<u>(1.097)</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.453.235</b>	<b>2.196</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>527.926</u>	<u>1.717</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.981.161</b>	<b>3.913</b>
Finansielle indtægter	3	57.800	0
Finansielle omkostninger	4	<u>(765.392)</u>	<u>(719)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.273.569</b>	<b>3.194</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(495.774)</u>	<u>(721)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.777.795</u></b>	<b><u>2.473</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.777.795</u>	<u>2.473</u>
		<b><u>1.777.795</u></b>	<b><u>2.473</u></b>

**Balance pr. 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		68.343.498	69.307
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>68.343.498</u></b>	<b><u>69.307</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>68.343.498</u></b>	<b><u>69.307</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.964.806	0
Andre tilgodehavender		<u>2.792.879</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.757.685</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.757.685</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>76.101.183</u></b>	<b><u>69.307</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>10.940.568</u>	<u>9.163</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.065.568</u></b>	<b><u>9.288</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>1.901.414</u>	<u>1.759</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.901.414</u></b>	<b><u>1.759</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.008.801	17.368
Deposita		<u>1.036.892</u>	<u>1.023</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>18.045.693</u></b>	<b><u>18.391</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	291.993	290
Banker		3.808.647	5.582
Modtagne forudbetalinger fra kunder		163.815	124
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.075	12
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.216.614	2.850
Anden gæld		<u>39.588.364</u>	<u>31.011</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>45.088.508</u></b>	<b><u>39.869</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>63.134.201</u></b>	<b><u>58.260</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>76.101.183</u></b>	<b><u>69.307</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	9.162.773	9.287.773
Årets resultat	0	1.777.795	1.777.795
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>10.940.568</b>	<b>11.065.568</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Årets resultat		1.777.795	2.473
Reguleringer	11	675.440	(277)
Ændring i driftskapital	12	<u>(1.170.619)</u>	<u>(1.222)</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>1.282.616</b>	<b>974</b>
Renteindbetalinger og lignende		57.898	0
Renteudbetalinger og lignende		<u>(765.490)</u>	<u>(717)</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>575.024</b>	<b>257</b>
Betalt selskabsskat		<u>(353.804)</u>	<u>(293)</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>221.220</b>	<b>(36)</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		(4.153.302)	(12.501)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>5.580.000</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>1.426.698</b>	<b>(12.501)</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(290.130)	(4.331)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(3.000)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	9.731
Optagelse af anden gæld		7.000.000	4.000
Ændring i koncernmellemværender		(6.597.596)	1.634
Ændring i modtaget depositum fra lejere		<u>13.372</u>	<u>63</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>125.646</b>	<b>8.097</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>1.773.564</b>	<b>(4.440)</b>
Kassekredit		<u>(5.582.211)</u>	<u>(1.142)</u>
Likvider 1. januar 2016		<u>(5.582.211)</u>	<u>(1.142)</u>
<b>Likvider 31. december 2016</b>		<b>(3.808.647)</b>	<b>(5.582)</b>
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		<u>(3.808.647)</u>	<u>(5.582)</u>
<b>Likvider 31. december 2016</b>		<b>(3.808.647)</b>	<b>(5.582)</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændring i den enkelte ejendoms forhold

I 2016 har ledelsen opnået et afkastkrav på 6,09 %. Afkastet er på samme niveau som det generelle afkast for de bedst beliggende boligejendomme i Horsens.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.198.563	998
Pensioner	87.905	82
Andre omkostninger til social sikring	<u>20.207</u>	<u>17</u>
	<b><u>1.306.675</u></b>	<b><u>1.097</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

### 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>57.800</u>	<u>0</u>
	<b><u>57.800</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr.	t.kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.400	41
Andre finansielle omkostninger	<u>758.992</u>	<u>678</u>
	<b><u>765.392</u></b>	<b><u>719</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	353.804	293
Årets udskudte skat	<u>141.970</u>	<u>428</u>
	<b><u>495.774</u></b>	<b><u>721</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	61.820.536	18.000
Tilgang i årets løb	4.153.302	0
Afgang i årets løb	(5.480.419)	0
Kostpris 31. december 2016	<u>60.493.419</u>	<u>18.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	8.947.749	0
Overført fra nedskrivninger	(1.188.832)	0
Årets opskrivninger	1.423.507	0
Opskrivninger 31. december 2016	<u>9.182.424</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	1.460.638	18.000
Overført til opskrivninger	(1.188.832)	0
Årets nedskrivninger	1.060.539	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>1.332.345</u>	<u>18.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>68.343.498</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	1.759.444	1.331
Hensat i året	141.970	428
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016</b>	<b><u>1.901.414</u></b>	<b><u>1.759</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Langfristet gæld 31. december 2016	Heraf afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.656.298	17.300.794	291.993	15.549.539
Deposita	1.023.520	1.036.892	0	0
	<b>18.679.818</b>	<b>18.337.686</b>	<b>291.993</b>	<b>15.549.539</b>

### 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. 17.301, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2016 samlet set t.kr. 68.343, hvoraf t.kr. 24.328 er omfattet af pantsætningen.

### 11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Finansielle indtægter	(57.800)	0
Finansielle omkostninger	765.392	719
Værdireguleringer af investeringsaktiver	(527.926)	(1.717)
Skat af årets resultat	495.774	721
	<b>675.440</b>	<b>(277)</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(2.792.879)	58
Ændring i leverandører mv.	<u>1.622.260</u>	<u>(1.280)</u>
	<u><b>(1.170.619)</b></u>	<u><b>(1.222)</b></u>