

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

CM Horsens ApS

Bygaden 14A
8700 Horsens

CVR-nr. 26 49 16 22

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/05 2021

Claus Uhrskov Madsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

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 2020	13
Balance pr. 31. december 2020	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020	17
Noter til årsrapporten	18

Selskabsoplysninger

Selskabet

CM Horsens ApS
Bygaden 14A
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 49 16 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
Stiftet: 29. januar 2002
Hjemsted: Horsens

Direktion

Claus Uhrskov Madsen

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. maj 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 14. maj 2021

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Hoved- og nøgletal

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

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	4.222	4.247	4.312	3.889	3.760
Resultat før finansielle poster	8.274	10.119	4.793	6.533	2.981
Resultat af finansielle poster	(377)	(421)	(348)	(695)	(708)
Årets resultat	6.159	7.564	3.467	4.553	1.778
Balance					
Balancesum	98.818	93.868	82.172	85.699	76.101
Egenkapital	32.809	26.650	19.086	15.619	11.066
Nøgletal					
Afkastningsgrad	8,6 %	11,5 %	5,7 %	8,1 %	4,1 %
Soliditetsgrad	33,2 %	28,4 %	23,2 %	18,2 %	14,5 %

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 2020 udviser et overskud på kr. 6.159.061, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 32.808.828.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Horsens ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 inkl. antenne, vand og varme

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 mv. 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, 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen 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 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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 4,75 % - 5,50 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast opgjort af Colliers.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettoprovenuet 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.

Feriepengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere optjener i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.221.800	4.246.984
Personaleomkostninger	1	<u>(1.602.440)</u>	<u>(1.588.485)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.619.360	2.658.499
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>5.654.178</u>	<u>7.460.144</u>
Resultat før finansielle poster		8.273.538	10.118.643
Finansielle indtægter	3	127.000	115.000
Finansielle omkostninger	4	<u>(504.268)</u>	<u>(536.262)</u>
Resultat før skat		7.896.270	9.697.381
Skat af årets resultat	5	<u>(1.737.209)</u>	<u>(2.133.413)</u>
Årets resultat		<u>6.159.061</u>	<u>7.563.968</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.159.061</u>	<u>7.563.968</u>
		<u>6.159.061</u>	<u>7.563.968</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	89.020.380	82.985.889
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>89.020.380</u>	<u>82.985.889</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>89.020.380</u>	<u>82.985.889</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.363	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.785.706	6.878.706
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4.003.361</u>
Tilgodehavender		<u>9.798.069</u>	<u>10.882.067</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.798.069</u>	<u>10.882.067</u>
Aktiver i alt		<u>98.818.449</u>	<u>93.867.956</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		32.683.828	26.524.767
Egenkapital		32.808.828	26.649.767
Hensættelse til udskudt skat	8	6.231.760	4.927.379
Hensatte forpligtelser i alt		6.231.760	4.927.379
Gæld til realkreditinstitutter		21.256.496	22.050.169
Anden gæld		24.000.000	32.000.000
Deposita		1.191.954	1.162.565
Langfristede gældsforpligtelser	9	46.448.450	55.212.734
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	788.088	606.614
Banker		3.253.439	3.453.007
Modtagne forudbetalinger fra kunder		138.584	150.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.348	49.090
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.754.503	2.261.360
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.675.000	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		432.828	432.520
Anden gæld		265.621	124.839
Kortfristede gældsforpligtelser		13.329.411	7.078.076
Gældsforpligtelser i alt		59.777.861	62.290.810
Passiver i alt		98.818.449	93.867.956
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	26.524.767	26.649.767
Årets resultat	0	6.159.061	6.159.061
Egenkapital 31. december 2020	125.000	32.683.828	32.808.828

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Årets resultat		6.159.061	7.563.968
Reguleringer	12	(3.862.811)	(4.905.469)
Ændring i driftskapital	13	91.974	(837.400)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.388.224	1.821.099
Renteindbetalinger og lignende		127.000	115.000
Renteudbetalinger og lignende		(504.269)	(536.262)
Pengestrømme fra ordinær drift		2.010.955	1.399.837
Betalt selskabsskat		(432.520)	(630.300)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.578.435	769.537
Køb af materielle anlægsaktiver		(57.200)	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(57.200)	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(612.199)	(533.965)
Tilbagebetaling af gæld		(4.000.000)	(4.000.000)
Optagelse af gæld		0	4.000.000
Ændring i koncernmellemværender		3.261.143	289.300
Ændring i modtaget depositum fra lejere		29.389	12.230
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(1.321.667)	(232.435)
Ændring i likvider		199.568	537.102
Kassekredit		(3.453.007)	(3.990.109)
Likvider 1. januar 2020		(3.453.007)	(3.990.109)
Likvider 31. december 2020		(3.253.439)	(3.453.007)
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		(3.253.439)	(3.453.007)
Likvider 31. december 2020		(3.253.439)	(3.453.007)

Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.476.012	1.472.821
Pensioner	102.428	90.632
Andre omkostninger til social sikring	24.000	25.032
	1.602.440	1.588.485
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	5.977.288	7.460.144
Salg af investeringsejendomme	<u>(323.110)</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	5.654.178	7.460.144
	5.654.178	7.460.144
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>127.000</u>	<u>115.000</u>
	127.000	115.000
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	67.000	24.000
Andre finansielle omkostninger	<u>437.268</u>	<u>512.262</u>
	504.268	536.262

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	432.828	432.520
Årets udskudte skat	<u>1.304.381</u>	<u>1.700.893</u>
	<u>1.737.209</u>	<u>2.133.413</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>62.118.448</u>
Kostpris 1. januar 2020		62.118.448
Tilgang i årets løb		3.107.200
Afgang i årets løb		<u>(3.050.000)</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>62.175.648</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		20.867.444
Årets værdireguleringer		<u>5.977.288</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>26.844.732</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>89.020.380</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Driftsomkostningerne udgør mellem 11 % og 16 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 3 % af lejeindtægterne.

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 5,3 % 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.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,5 %. Det kan opgøres gennemsnitligt til 5,3 %.

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	4,80	5,30	5,80
Dagsværdi	98.293.336	89.020.380	81.346.209
Ændring i dagsværdi	9.272.956	0	(7.674.171)

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	18.000
Afgang i årets løb	(18.000)
Kostpris 31. december 2020	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	18.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(18.000)
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	0

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	4.927.379	3.226.486
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.304.381</u>	<u>1.700.893</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	<u>6.231.760</u>	<u>4.927.379</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2020</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2020</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	22.656.783	22.044.584	788.088	17.998.861
Anden gæld	32.000.000	24.000.000	0	24.000.000
Deposita	<u>1.162.565</u>	<u>1.191.954</u>	<u>0</u>	<u>1.197.448</u>
	<u>55.819.348</u>	<u>47.236.538</u>	<u>788.088</u>	<u>43.196.309</u>

10 Eventualforpligtelser

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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.045 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 89.020, hvoraf t.kr. 55.953 er omfattet af pantsætningen.

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(127.000)	(115.000)
Finansielle omkostninger	504.268	536.262
Værdireguleringer af investeringsaktiver	(5.977.288)	(7.460.144)
Skat af årets resultat	<u>1.737.209</u>	<u>2.133.413</u>
	<u>(3.862.811)</u>	<u>(4.905.469)</u>
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(9.002)	128.875
Ændring i leverandører mv.	<u>100.976</u>	<u>(966.275)</u>
	<u>91.974</u>	<u>(837.400)</u>