

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

CM Horsens ApS

Bygaden 14A
8700 Horsens

CVR-nr. 26 49 16 22

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 28/04 2023

Claus Uhrskov Madsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

CM Horsens ApS
Bygaden 14A
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 49 16 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 29. januar 2002
Hjemsted: Horsens

Direktion

Claus Uhrskov Madsen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. april 2023

Direktion

Claus Uhrskov Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i CM Horsens ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CM Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 28. april 2023

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:

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	4.353	4.577	0	4.247	4.312
Resultat før finansielle poster	830	11.212	8.274	10.119	4.793
Resultat af finansielle poster	(442)	(212)	(377)	(421)	(348)
Årets resultat	303	8.580	6.159	7.564	3.467
Balance					
Balancesum	102.300	104.962	98.818	93.868	82.172
Egenkapital	41.692	41.389	32.809	26.650	19.086
Nøgletal					
Afkastningsgrad	0,8 %	11,0 %	8,6 %	11,5 %	5,7 %
Soliditetsgrad	40,8 %	39,4 %	33,2 %	28,4 %	23,2 %

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 2022 udviser et overskud på kr. 303.094, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 41.692.130.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Horsens ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Likvider i pengestrømsopgørelsen er ændret, således posten omfatter likvide beholdninger og ikke likvide beholdninger med fradrag af kassekredit. Ændringen har medført, at pengestrømme fra finansiering er reduceret med 1.895 t.kr. i 2022 samt 3.266 t.kr. i 2021, mens likvider i pengestrømsopgørelsen er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 velinformede 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 2022 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

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'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.353.458	4.576.684
Personaleomkostninger	1	<u>(1.811.843)</u>	<u>(1.768.433)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.541.615	2.808.251
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>(1.711.143)</u>	<u>8.404.230</u>
Resultat før finansielle poster		830.472	11.212.481
Finansielle indtægter	3	125.000	150.000
Finansielle omkostninger	4	<u>(566.875)</u>	<u>(362.128)</u>
Resultat før skat		388.597	11.000.353
Skat af årets resultat	5	<u>(85.503)</u>	<u>(2.420.145)</u>
Årets resultat		<u>303.094</u>	<u>8.580.208</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>303.094</u>	<u>8.580.208</u>
		<u>303.094</u>	<u>8.580.208</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		96.210.559	97.796.312
Materielle anlægsaktiver	6	<u>96.210.559</u>	<u>97.796.312</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>96.210.559</u>	<u>97.796.312</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.920.706	7.165.706
Periodeafgrænsningsposter		169.119	0
Tilgodehavender		<u>6.089.825</u>	<u>7.165.706</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.089.825</u>	<u>7.165.706</u>
Aktiver i alt		<u>102.300.384</u>	<u>104.962.018</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		41.567.130	41.264.036
Egenkapital		41.692.130	41.389.036
Hensættelse til udskudt skat	7	7.877.934	8.192.215
Hensatte forpligtelser i alt		7.877.934	8.192.215
Gæld til realkreditinstitutter		19.654.839	20.452.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000.000	22.000.000
Deposita		1.232.000	1.243.772
Langfristede gældsforpligtelser	8	42.886.839	43.695.772
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	797.158	798.968
Banker		1.894.843	3.265.870
Modtagne forudbetalinger fra kunder		136.763	119.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230.710	65.027
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.737.021	3.229.331
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.529.760	3.575.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		399.784	459.690
Anden gæld		117.442	171.457
Kortfristede gældsforpligtelser		9.843.481	11.684.995
Gældsforpligtelser i alt		52.730.320	55.380.767
Passiver i alt		102.300.384	104.962.018
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	41.264.036	41.389.036
Årets resultat	0	303.094	303.094
Egenkapital 31. december 2022	125.000	41.567.130	41.692.130

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Årets resultat		303.094	8.580.208
Reguleringer	11	2.238.520	(5.771.957)
Ændring i driftskapital	12	<u>(1.085.581)</u>	<u>(2.157.054)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.456.033	651.197
Renteindbetalinger og lignende		125.000	150.000
Renteudbetalinger og lignende		<u>(566.872)</u>	<u>(362.128)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		1.014.161	439.069
Betalt selskabsskat		<u>(459.690)</u>	<u>(432.828)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		554.471	6.241
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>(125.390)</u>	<u>(371.702)</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(125.390)	(371.702)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(798.972)	(793.616)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(1.371.027)	12.431
Ændring i koncernmellemværender		1.752.690	3.094.828
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	(2.000.000)
Ændring i modtaget depositum fra lejere		<u>(11.772)</u>	<u>51.818</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(429.081)	365.461
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. januar 2022		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider 31. december 2022		0	0

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.629.636	1.589.186
Pensioner	152.500	152.634
Andre omkostninger til social sikring	29.707	26.613
	1.811.843	1.768.433
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	(1.711.143)	8.404.230
Værdiregulering investeringsejendomme	(1.711.143)	8.404.230
	(1.711.143)	8.404.230
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	125.000	150.000
	125.000	150.000
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	48.000	42.000
Andre finansielle omkostninger	518.875	320.128
	566.875	362.128

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	399.784	459.690
Årets udskudte skat	(314.281)	1.960.455
	85.503	2.420.145
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		62.547.350
Tilgang i årets løb		125.390
Kostpris 31. december 2022		62.672.740
Værdireguleringer 1. januar 2022		35.248.961
Årets værdireguleringer		(1.711.142)
Værdireguleringer 31. december 2022		33.537.819
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		96.210.559

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 3 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 11 % og 57 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 13 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 1 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

6 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 i niveauet 4,75-5,25 % 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 og stand.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,25 %. Det kan opgøres gennemsnitligt til 5,11 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,61	5,11	5,61
Dagsværdi	103.596.256	96.210.559	85.751.561
Ændring i dagsværdi	7.385.697	0	(10.458.998)

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	8.192.215	6.231.760
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(314.281)	1.960.455
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>7.877.934</u>	<u>8.192.215</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	7.961.022	8.278.254
Låneomkostninger	(83.088)	(86.039)
	<u>7.877.934</u>	<u>8.192.215</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2022</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Gæld til realkreditinstitutter	21.250.968	20.451.997	797.158	16.041.522
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000.000	22.000.000	0	22.000.000
Deposita	1.243.772	1.232.000	0	1.232.000
	<u>44.494.740</u>	<u>43.683.997</u>	<u>797.158</u>	<u>39.273.522</u>

9 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.

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.655 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 93.609, hvoraf t.kr. 60.041 er omfattet af pantsætningen.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(125.000)	(150.000)
Finansielle omkostninger	566.875	362.128
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1.711.142	(8.404.230)
Skat af årets resultat	<u>85.503</u>	<u>2.420.145</u>
	<u>2.238.520</u>	<u>(5.771.957)</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(169.120)	12.363
Ændring i leverandører mv.	<u>(916.461)</u>	<u>(2.169.417)</u>
	<u>(1.085.581)</u>	<u>(2.157.054)</u>