

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

CM Horsens ApS

Strandvænget 5

8700 Horsens

CVR-nr. 26 49 16 22

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 30/04 2024

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 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

CM Horsens ApS
Strandvænget 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 49 16 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. april 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 30. april 2024

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:

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	4.556	4.353	4.577	4.222	4.247
Resultat før finansielle poster	964	830	11.212	8.274	10.119
Resultat af finansielle poster	(260)	(442)	(212)	(377)	(421)
Årets resultat	549	303	8.580	6.159	7.564
Balance					
Balancesum	100.892	102.300	104.962	98.818	93.868
Egenkapital	42.242	41.692	41.389	32.809	26.650
Nøgletal					
Afkastningsgrad	0,9 %	0,8 %	11,0 %	8,6 %	11,5 %
Soliditetsgrad	41,9 %	40,8 %	39,4 %	33,2 %	28,4 %

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 2023 udviser et overskud på kr. 549.379, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 42.241.509.

Årets resultat anses for værende mindre tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Horsens ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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 og andre driftsindtægter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, 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.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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 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 2023 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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 nominel 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.

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.

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.556.194	4.353.458
Personaleomkostninger	1	<u>(1.820.335)</u>	<u>(1.811.843)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.735.859	2.541.615
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	<u>(1.771.474)</u>	<u>(1.711.143)</u>
Resultat før finansielle poster		964.385	830.472
Finansielle indtægter	2	458.331	125.000
Finansielle omkostninger	3	<u>(718.387)</u>	<u>(566.875)</u>
Resultat før skat		704.329	388.597
Skat af årets resultat	4	<u>(154.950)</u>	<u>(85.503)</u>
Årets resultat		<u>549.379</u>	<u>303.094</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>549.379</u>	<u>303.094</u>
		<u>549.379</u>	<u>303.094</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		94.629.449	96.210.559
Materielle anlægsaktiver	5	<u>94.629.449</u>	<u>96.210.559</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>94.629.449</u>	<u>96.210.559</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.259.037	5.920.706
Andre tilgodehavender		876	0
Periodeafgrænsningsposter		3.000	169.119
Tilgodehavender		<u>6.262.913</u>	<u>6.089.825</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.262.913</u>	<u>6.089.825</u>
Aktiver i alt		<u>100.892.362</u>	<u>102.300.384</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		42.116.509	41.567.130
Egenkapital		42.241.509	41.692.130
Hensættelse til udskudt skat	6	7.552.734	7.877.934
Hensatte forpligtelser i alt		7.552.734	7.877.934
Gæld til realkreditinstitutter		18.859.262	19.654.839
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000.000	22.000.000
Deposita		1.229.645	1.232.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	43.088.907	42.886.839
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	795.573	797.158
Banker		1.868.588	1.894.843
Modtagne forudbetalinger fra kunder		121.740	136.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser		186.470	230.710
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.396.408	3.737.021
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.529.760
Skyldigt sambeskatningsbidrag		480.150	399.784
Anden gæld		160.283	117.442
Kortfristede gældsforpligtelser		8.009.212	9.843.481
Gældsforpligtelser i alt		51.098.119	52.730.320
Passiver i alt		100.892.362	102.300.384
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	41.567.130	41.692.130
Årets resultat	0	549.379	549.379
Egenkapital 31. december 2023	125.000	42.116.509	42.241.509

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Årets resultat		549.379	303.094
Reguleringer	10	2.186.480	2.238.520
Ændring i driftskapital	11	148.821	(40.341)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.884.680	2.501.273
Renteindbetalinger og lignende		458.331	125.000
Renteudbetalinger og lignende		(718.387)	(566.872)
Pengestrømme fra ordinær drift		2.624.624	2.059.401
Betalt selskabsskat		(399.784)	(459.690)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		2.224.840	1.599.711
Køb af materielle anlægsaktiver		(190.364)	(125.390)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(190.364)	(125.390)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(797.162)	(798.972)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(26.255)	(1.371.027)
Ændring i koncernmellemværender		321.056	1.752.690
Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltager og ledelse		(2.529.760)	(1.045.240)
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		1.000.000	0
Ændring i modtaget depositum fra lejere		(2.355)	(11.772)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(2.034.476)	(1.474.321)
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. januar 2023		0	0
Likvider 31. december 2023		0	0

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.634.318	1.629.636
Pensioner	155.592	152.500
Andre omkostninger til social sikring	30.425	29.707
	1.820.335	1.811.843
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	4	4
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	458.331	125.000
	458.331	125.000
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	259.603	48.000
Andre finansielle omkostninger	458.784	518.875
	718.387	566.875
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	480.150	399.784
Årets udskudte skat	(325.200)	(314.281)
	154.950	85.503

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	62.672.740
Tilgang i årets løb	<u>190.364</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>62.863.104</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	33.537.819
Årets værdireguleringer	<u>(1.771.474)</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>31.766.345</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>94.629.449</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Driftsomkostningerne udgør mellem 11 % og 41 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 14 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 1 % 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 i niveauet 5,00-5,50 % 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.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,00 % - 5,50 %. Det kan opgøres gennemsnitligt til 5,02 %.

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

	(0,5)%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	105.142.355	94.629.449	86.094.827
Ændring i dagsværdi	10.512.906	0	(8.534.622)

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
	kr.	kr.		
6 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	7.877.934	8.192.215		
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(325.200)</u>	<u>(314.281)</u>		
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	<u>7.552.734</u>	<u>7.877.934</u>		
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	7.632.877	7.961.022		
Låneomkostninger	<u>(80.143)</u>	<u>(83.088)</u>		
	<u>7.552.734</u>	<u>7.877.934</u>		
 7 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2023	31. december	Afdrag	Restgæld
	<u>1. januar 2023</u>	<u>2023</u>	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.451.997	19.654.835	795.573	15.159.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000.000	23.000.000	0	23.000.000
Deposita	<u>1.232.000</u>	<u>1.229.645</u>	<u>0</u>	<u>1.229.645</u>
	<u>43.683.997</u>	<u>43.884.480</u>	<u>795.573</u>	<u>39.388.953</u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CUM Horsens Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på udbytter, renter og royalties.

9 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 2023 t.kr. 92.174, hvoraf t.kr. 50.961 er omfattet af pantsætningen.

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(458.331)	(125.000)
Finansielle omkostninger	718.387	566.875
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1.771.474	1.711.142
Skat af årets resultat	<u>154.950</u>	<u>85.503</u>
	<u>2.186.480</u>	<u>2.238.520</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	165.243	(169.120)
Ændring i leverandører mv.	<u>(16.422)</u>	<u>128.779</u>
	<u>148.821</u>	<u>(40.341)</u>