

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

CM Horsens ApS

Bygaden 14A
8700 Horsens

CVR-nr. 26 49 16 22

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 03/05 2022

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 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

CM Horsens ApS
Bygaden 14A
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 49 16 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. maj 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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.

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 3. maj 2022

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:

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	4.577	4.222	4.247	4.312	3.889
Resultat før finansielle poster	11.212	8.274	10.119	4.793	6.533
Resultat af finansielle poster	(212)	(377)	(421)	(348)	(695)
Årets resultat	8.580	6.159	7.564	3.467	4.553
Balance					
Balancesum	104.962	98.818	93.868	82.172	85.699
Egenkapital	41.389	32.809	26.650	19.086	15.619
Nøgletal					
Afkastningsgrad	11,0 %	8,6 %	11,5 %	5,7 %	8,1 %
Soliditetsgrad	39,4 %	33,2 %	28,4 %	23,2 %	18,2 %

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 2021 udviser et overskud på kr. 8.580.208, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 41.389.036.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Horsens ApS for 2021 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 2021 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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 2021 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.

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

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.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.576.684	4.221.800
Personaleomkostninger	1	<u>(1.768.433)</u>	<u>(1.602.440)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.808.251	2.619.360
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>8.404.230</u>	<u>5.654.178</u>
Resultat før finansielle poster		11.212.481	8.273.538
Finansielle indtægter	3	150.000	127.000
Finansielle omkostninger	4	<u>(362.128)</u>	<u>(504.268)</u>
Resultat før skat		11.000.353	7.896.270
Skat af årets resultat	5	<u>(2.420.145)</u>	<u>(1.737.209)</u>
Årets resultat		<u>8.580.208</u>	<u>6.159.061</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.580.208</u>	<u>6.159.061</u>
		<u>8.580.208</u>	<u>6.159.061</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	97.796.312	89.020.380
Materielle anlægsaktiver		<u>97.796.312</u>	<u>89.020.380</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>97.796.312</u>	<u>89.020.380</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12.363
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.165.706	9.785.706
Tilgodehavender		<u>7.165.706</u>	<u>9.798.069</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.165.706</u>	<u>9.798.069</u>
Aktiver i alt		<u>104.962.018</u>	<u>98.818.449</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		41.264.036	32.683.828
Egenkapital		41.389.036	32.808.828
Hensættelse til udskudt skat	7	8.192.215	6.231.760
Hensatte forpligtelser i alt		8.192.215	6.231.760
Gæld til realkreditinstitutter		20.452.000	21.256.496
Anden gæld		22.000.000	24.000.000
Deposita		1.243.772	1.191.954
Langfristede gældsforpligtelser	8	43.695.772	46.448.450
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	798.968	788.088
Banker		3.265.870	3.253.439
Modtagne forudbetalinger fra kunder		119.652	138.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.027	21.348
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.229.331	2.754.503
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.575.000	5.675.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		459.690	432.828
Anden gæld		171.457	265.621
Kortfristede gældsforpligtelser		11.684.995	13.329.411
Gældsforpligtelser i alt		55.380.767	59.777.861
Passiver i alt		104.962.018	98.818.449
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	32.683.828	32.808.828
Årets resultat	0	8.580.208	8.580.208
Egenkapital 31. december 2021	125.000	41.264.036	41.389.036

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Årets resultat		8.580.208	6.159.061
Reguleringer	11	(5.771.957)	(3.862.811)
Ændring i driftskapital	12	(2.157.054)	91.974
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		651.197	2.388.224
Renteindbetalinger og lignende		150.000	127.000
Renteudbetalinger og lignende		(362.128)	(504.269)
Pengestrømme fra ordinær drift		439.069	2.010.955
Betalt selskabsskat		(432.828)	(432.520)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		6.241	1.578.435
Køb af materielle anlægsaktiver		(371.702)	(57.200)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(371.702)	(57.200)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(793.616)	(612.199)
Ændring i koncernmellemværender		3.094.828	3.261.143
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		(2.000.000)	(4.000.000)
Ændring i modtaget depositum fra lejere		51.818	29.389
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		353.030	(1.321.667)
Ændring i likvider		(12.431)	199.568
Kassekredit		(3.253.439)	(3.453.007)
Likvider 1. januar 2021		(3.253.439)	(3.453.007)
Likvider 31. december 2021		(3.265.870)	(3.253.439)
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		(3.265.870)	(3.253.439)
Likvider 31. december 2021		(3.265.870)	(3.253.439)

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.589.186	1.476.012
Pensioner	152.634	102.428
Andre omkostninger til social sikring	26.613	24.000
	1.768.433	1.602.440
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	0	5.977.288
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	8.404.230	0
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>(323.110)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	8.404.230	5.654.178
	8.404.230	5.654.178
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>150.000</u>	<u>127.000</u>
	150.000	127.000
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	42.000	67.000
Andre finansielle omkostninger	<u>320.128</u>	<u>437.268</u>
	362.128	504.268

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	459.690	432.828
Årets udskudte skat	<u>1.960.455</u>	<u>1.304.381</u>
	<u>2.420.145</u>	<u>1.737.209</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>62.175.648</u>
Kostpris 1. januar 2021		371.702
Tilgang i årets løb		<u>62.547.350</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>26.844.732</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		8.404.230
Årets værdireguleringer		<u>35.248.962</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>97.796.312</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>97.796.312</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Driftsomkostningerne udgør mellem 6 % og 40 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 6 % 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 4,5-5,5 % 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 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 5,5 %. Det kan opgøres gennemsnitligt til 4,9 %.

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	4,4	4,9	5,4
Dagsværdi	107.065.990	97.796.312	87.868.840
Ændring i dagsværdi	9.269.678	0	(9.927.472)

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	6.231.760	4.927.379
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.960.455</u>	<u>1.304.381</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	<u>8.192.215</u>	<u>6.231.760</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	8.278.254	6.320.725
Låneomkostninger	<u>(86.039)</u>	<u>(88.965)</u>
	<u>8.192.215</u>	<u>6.231.760</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2021</u>	<u>31. december</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2021</u>	<u>næste år</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	22.044.584	21.250.968	798.968	16.959.832
Anden gæld	24.000.000	22.000.000	0	22.000.000
Deposita	<u>1.191.954</u>	<u>1.243.772</u>	<u>0</u>	<u>1.243.772</u>
	<u>47.236.538</u>	<u>44.494.740</u>	<u>798.968</u>	<u>40.203.604</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. 21.251 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 97.161, hvoraf t.kr. 60.868 er omfattet af pantsætningen.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(150.000)	(127.000)
Finansielle omkostninger	362.128	504.268
Værdireguleringer af investeringsaktiver	(8.404.230)	(5.977.288)
Skat af årets resultat	<u>2.420.145</u>	<u>1.737.209</u>
	<u>(5.771.957)</u>	<u>(3.862.811)</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	12.363	(9.002)
Ændring i leverandører mv.	<u>(2.169.417)</u>	<u>100.976</u>
	<u>(2.157.054)</u>	<u>91.974</u>