

Nørreparken Herning A/S

Havnealle 3, 1.
8700 Horsens

CVR-nr. 31 28 04 78

Årsrapport for 2021

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 1. maj 2022

Henrik Morris Clausen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Nørreparken Herning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. april 2022

Direktion

Henrik Morris Clausen
direktør

Bestyrelse

Merete Mølsted Mulvad
formand

Henrik Morris Clausen

Tobias Morris Mulvad

Louise Morris Jones



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nørreparken Herning A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørreparken Herning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort 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 vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vildbjerg, den 22. april 2022

Damgaard & Enevoldsen
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 24 25 77 70

Niels Bjerg
Registreret revisor
MNE-nr. mne196



Selskabsoplysninger

Selskabet	Nørreparken Herning A/S Havnealle 3, 1. 8700 Horsens Telefon: +45 2046 6270 E-mail: hc@cmadvise.dk CVR-nr.: 31 28 04 78 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 29. februar 2008 Regnskabsår: 14. regnskabsår Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Merete Mølsted Mulvad, formand Henrik Morris Clausen Tobias Morris Mulvad Louise Morris Jones
Direktion	Henrik Morris Clausen, direktør
Revision	Damgaard & Enevoldsen Registreret Revisionsaktieselskab Pugdalvænget 2 7480 Vildbjerg
Advokat	Spektrum Advokater Svanekevej 2 DK-7400 Herning
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47 DK-1780 København K.
Ejerforhold	CM Holding ApS, CVR.nr. 25 44 84 48 LMJ Holding 2019 ApS, CVR.nr. 40 92 21 13 TMM Holding 2019 ApS, CVR.nr. 40 92 21 99



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af 59 ejerlejligheder beliggende i et samlet boligkompleks i Herning midtby.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme.

Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Det korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med en relevant diskonteringsfaktor til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er diskonteringsfaktoren som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Diskonteringsfaktoren er af ledelsen fastsat til 4,60 % (4,60 % i 2020) og er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, udlejningspotentiale samt aktuelle udbud og værdiansættelse af sammenlignelige ejendomme.

Fremgangsmåden for opgørelse af dagsværdi er identisk med forrige år og dagsværdien repræsenterer det beløb, som selskabets ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber efter fradrag af transaktionsomkostninger.

Følsomhedsanalyse

Der er følgelig usikkerhed forbundet med fastlæggelse af afkastkravet. En stigning i afkastkravet på 0,25 % ville reducere ejendomsværdien med 4,15 mio. og et fald i afkastkravet med 0,25 % ville forøge ejendoms- værdien med 4,63 mio. pr. balancedagen.



Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat før skat er realiseret med kr. 3,0 mio.

Heraf udgør værdiregulering af selskabets ejendomme til dagsværdi kr. 0,7 mio.

Resultatet er af ledelsen vurderet som forventet og derved værende tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Ultimo regnskabsåret udgør selskabets egenkapital kr. 17,2 mio.

Selskabets finansiering understøttes med ansvarligt lån på 7,6 mio.

Den samlede ansvarlige kapital udgør dermed kr. 24,8 mio. svarende til en soliditet på 29,5 %.

Det ansvarlige lån er afdragsfrit, men kan fremadrettet afdrages i det omfang, selskabets soliditet inkl. ansvarlig lånekapital, ikke bringes under 20 %.

Selskabet har ingen kortfristede rentebærende forpligtigelser og kapitalberedskabet vurderes som værende tilstrækkelig.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Resultatet for det kommende år ekskl. dagsværdiregulering ventes på niveau med året før.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke det kommende års forventninger samt selskabets finansielle stilling i øvrigt.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørreparken A/S for 2017 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 regskabspost 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 er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter der er periodesieret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåret udløb, Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.



Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og -tab, 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 måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt forretningskrav.

Efterfølgende forbedringer tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommen, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:



Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		3.280.982	3.023.487
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		694.275	3.900.000
Resultat før finansielle poster		3.975.257	6.923.487
Finansielle omkostninger		-966.071	-1.015.486
Resultat før skat		3.009.186	5.908.001
Skat af årets resultat		-507.447	-1.299.749
Årets resultat		2.501.739	4.608.252
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		600.000	0
Overført resultat		1.901.739	4.608.252
		2.501.739	4.608.252



Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	82.050.000	81.000.000
Materielle anlægsaktiver		82.050.000	81.000.000
Anlægsaktiver i alt		82.050.000	81.000.000
Andre tilgodehavender		78.596	66.836
Tilgodehavender		78.596	66.836
Likvide beholdninger		1.853.801	988.500
Omsætningsaktiver i alt		1.932.397	1.055.336
Aktiver i alt		83.982.397	82.055.336



Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		16.058.611	14.156.872
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Egenkapital		17.158.611	14.656.872
Hensættelse til udskudt skat		4.040.005	3.887.002
Hensatte forpligtelser i alt		4.040.005	3.887.002
Ansvarlig lånekapital		7.600.000	7.600.000
Gæld til realkreditinstitutter		51.594.393	52.562.381
Deposita		1.440.060	1.469.028
Langfristede gældsforpligtelser	2	60.634.453	61.631.409
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	973.624	964.225
Modtagne forudbetalinger		34.968	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.372	45.208
Gæld til tilknyttede virksomheder		441.496	200.000
Selskabsskat		509.014	441.496
Anden gæld		102.854	229.124
Kortfristede gældsforpligtelser		2.149.328	1.880.053
Gældsforpligtelser i alt		62.783.781	63.511.462
Passiver i alt		83.982.397	82.055.336
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	14.156.872	0	14.656.872
Årets resultat	0	1.901.739	600.000	2.501.739
Egenkapital 31. december 2021	500.000	16.058.611	600.000	17.158.611



Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Investeringssejendomme
Kostpris 1. januar 2021	63.223.321
Tilgang i årets løb	355.725
Kostpris 31. december 2021	63.579.046
Værdiregulering til dagsværdi 1. januar 2021	17.776.679
Årets værdiregulering	694.275
Værdiregulering til dagsværdi 31. december 2021	18.470.954
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	82.050.000

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	7.600.000	7.600.000	0	7.600.000
Gæld til realkreditinstitutter	53.526.606	52.568.017	973.624	47.729.770
Deposita	1.469.028	1.440.060	0	0
	62.595.634	61.608.077	973.624	55.329.770



Noter

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed.

Investeringsejendomme består af 59 ejerlejligheder beliggende i et samlet boligkompleks i Herning midtby. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes i alt at udgøre 4.575 t. kr. for de 59 ejerlejligheder, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. m² på kr. 1.036. Årlige driftsomkostninger inklusive vedligeholdelse på t. kr. 921. Udlejningsprocenten udgør 99,7%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,60 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomstyper på nyere boligejendomme i Herning.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastgrad på 0,25% medfører et fald i ejendomsværdien på kr. 4,15 mio.

Fald i afkastgrad på 0,25% medfører en stigning i ejendomsværdien på kr. 4,63mio.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CM Holding af 14. juni 2000 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 52.568, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 82.050.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 5.000 i investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t. kr. 5.000 til sikkerhed for bankgæld.