

CM Horsens ApS

Strandvænget 5

8700 Horsens

CVR-nr. 26 49 16 22

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16/03 2026

Claus Uhrskov Madsen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Hoved- og nøgletal	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	11
Balance pr. 31. december 2025	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2025	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

CM Horsens ApS
Strandvænget 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 49 16 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 29. januar 2002
Hjemsted: Horsens

Direktion

Claus Uhrskov Madsen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. marts 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Horsens, den 10. marts 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
mne28681

Hoved- og nøgletal

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	4.761	4.676	4.556	4.353	4.577
Resultat af primær drift	2.790	4.927	964	830	11.212
Resultat af finansielle poster	(1.461)	(900)	(260)	(442)	(212)
Årets resultat	1.037	3.141	549	303	8.580
Balance					
Balancesum	106.220	102.526	100.892	102.300	104.962
Egenkapital	46.419	45.383	42.242	41.692	41.389
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,7 %	4,8 %	0,9 %	0,8 %	11,0 %
Soliditetsgrad	43,7 %	44,3 %	41,9 %	40,8 %	39,4 %

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Horsens ApS for 2025 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 2025 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 2025 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 acontoskatte.

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 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 nettorealisationsværdi.

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 andelskapital 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

Resultat af primær drift x 100
Gennemsnitlige aktiver

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100
Samlede aktiver ultimo

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.761.302	4.676.260
Personaleomkostninger	2	<u>(2.272.277)</u>	<u>(1.927.427)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.489.025	2.748.833
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>301.042</u>	<u>2.178.474</u>
Resultat før finansielle poster		2.790.067	4.927.307
Finansielle indtægter	3	374.672	449.013
Finansielle omkostninger	4	<u>(1.835.743)</u>	<u>(1.349.245)</u>
Resultat før skat		1.328.996	4.027.075
Skat af årets resultat	5	<u>(292.440)</u>	<u>(885.957)</u>
Årets resultat		<u>1.036.556</u>	<u>3.141.118</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.036.556</u>	<u>3.141.118</u>
		<u>1.036.556</u>	<u>3.141.118</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		100.042.050	96.967.788
Materielle anlægsaktiver	6	<u>100.042.050</u>	<u>96.967.788</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>100.042.050</u>	<u>96.967.788</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.114.221	5.528.050
Andre tilgodehavender		433	11.150
Periodeafgrænsningsposter		<u>62.849</u>	<u>18.063</u>
Tilgodehavender		<u>6.177.503</u>	<u>5.557.263</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.172</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.177.503</u>	<u>5.558.435</u>
Aktiver i alt		<u>106.219.553</u>	<u>102.526.223</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>46.294.183</u>	<u>45.257.627</u>
Egenkapital		<u>46.419.183</u>	<u>45.382.627</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>8.242.071</u>	<u>8.099.319</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.242.071</u>	<u>8.099.319</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.403.208	18.197.207
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000.000	21.000.000
Deposita		<u>1.272.842</u>	<u>1.259.801</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>39.676.050</u>	<u>40.457.008</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	797.787	747.558
Banker		1.935.829	1.933.659
Modtagne forudbetalinger fra kunder		109.511	123.072
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.182.309	117.814
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.848.558	5.202.821
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		711.360	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		149.688	339.372
Anden gæld		<u>147.207</u>	<u>122.973</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.882.249</u>	<u>8.587.269</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>51.558.299</u>	<u>49.044.277</u>
Passiver i alt		<u>106.219.553</u>	<u>102.526.223</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	45.257.627	45.382.627
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.036.556</u>	<u>1.036.556</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>125.000</u>	<u>46.294.183</u>	<u>46.419.183</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Årets resultat		1.036.556	3.141.118
Reguleringer	10	1.452.469	(392.285)
Ændring i driftskapital	11	<u>2.041.099</u>	<u>(129.971)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		4.530.124	2.618.862
Renteindbetalinger og lignende		374.672	449.013
Renteudbetalinger og lignende		<u>(1.835.743)</u>	<u>(1.349.245)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		3.069.053	1.718.630
Betalt selskabsskat		<u>(339.372)</u>	<u>(480.150)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>2.729.681</u>	<u>1.238.480</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>(2.773.220)</u>	<u>(159.865)</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>(2.773.220)</u>	<u>(159.865)</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(743.770)	(710.070)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		2.170	65.071
Ændring i koncernmellemværender		59.566	1.537.400
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		711.360	(2.000.000)
Ændring i modtaget depositum fra lejere		<u>13.041</u>	<u>30.156</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>42.367</u>	<u>(1.077.443)</u>
Ændring i likvider		(1.172)	1.172
Likvider 1. januar 2025		<u>1.172</u>	<u>0</u>
Likvider 31. december 2025		<u>0</u>	<u>1.172</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.172</u>
Likvider 31. december 2025		<u>0</u>	<u>1.172</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.005.174	1.704.723
Pensioner	231.473	192.138
Andre omkostninger til social sikring	<u>35.630</u>	<u>30.566</u>
	<u>2.272.277</u>	<u>1.927.427</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>4</u>

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>374.672</u>	<u>449.013</u>
	<u>374.672</u>	<u>449.013</u>

4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	306.365	326.263
Andre finansielle omkostninger	<u>1.529.378</u>	<u>1.022.982</u>
	<u>1.835.743</u>	<u>1.349.245</u>

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	149.688	339.372
Årets udskudte skat	<u>142.752</u>	<u>546.585</u>
	<u>292.440</u>	<u>885.957</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	63.022.969
Tilgang i årets løb	<u>2.773.220</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>65.796.189</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	33.944.819
Årets værdireguleringer	<u>301.042</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>34.245.861</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>100.042.050</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

78 boligejendomme og 1 erhverveejendom i Horsens

Ledelsen forventer på disse ejendomme at kunne opnå et afkast på 5,55% svarende til det generelle afkastkrav for bedste beliggende boligejendomme i Horsens efter markedsrapporter.

Afkastkraven er på baggrund af de faktiske forhold ikke nedjusteret som følge af sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommenes stand og karakter.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m² vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 4,9 % af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Leje pr. m² år for ejendommene er opgjort til 1.015 kr.

Derfor er der indregnet til en dagsværdi på $100/5,55 = 18,02 * 5.552 \text{ t.kr.} = 100.042 \text{ t.kr.}$

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 5,55 %.

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

	<u>(0,50)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>5,05</u>	<u>5,55</u>	<u>6,05</u>
Dagsværdi	<u>107.916.981</u>	<u>100.042.050</u>	<u>90.654.829</u>
Ændring i dagsværdi	<u>7.874.931</u>	<u>0</u>	<u>(9.387.221)</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	18.944.765	18.200.995	797.787	14.012.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000.000	21.000.000	0	21.000.000
Deposita	<u>1.259.801</u>	<u>1.272.842</u>	<u>0</u>	<u>1.272.842</u>
	<u>41.204.566</u>	<u>40.473.837</u>	<u>797.787</u>	<u>36.285.211</u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.201 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 100.042, hvoraf t.kr. 53.127 er omfattet af pantsætningen.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(374.672)	(449.013)
Finansielle omkostninger	1.835.743	1.349.245
Værdireguleringer af investeringsaktiver	(301.042)	(2.178.474)
Skat af årets resultat	<u>292.440</u>	<u>885.957</u>
	<u>1.452.469</u>	<u>(392.285)</u>

11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	(34.069)	(25.337)
Ændring i leverandører mv.	<u>2.075.168</u>	<u>(104.634)</u>
	<u>2.041.099</u>	<u>(129.971)</u>

Noter til årsrapporten