

**Faber Invest A/S
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens
CVR-nr.: 32 34 67 82**

**ÅRSRAPPORT
1. maj 2015 til 31. december 2015**

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

17/6 2016

B. Faber

Børge Faber
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Faber Invest A/S Røde Mølle Banke 18 8700 Horsens
	CVR nr.: 32 34 67 82 Stiftelsesdato: 19. december 2013 Hjemstedskommune: Horsens Regnskabsår: 01.05.2015 - 31.12.2015
Bestyrelse	Børge Faber (formand) Røde Mølle Banke 18 8700 Horsens
	René Faber Hadrupvej 80, Vedslet 8732 Hovedgård
	Britt Faber Humbleballe 62, Søvind 8700 Horsens
Direktion	Britt Faber Humbleballe 62, Søvind 8700 Horsens
Advokat	Advokatgruppen Emil Møllers Gade 41, 1. sal 8700 Horsens
	Elvang & Partnere Søndergade 28, 1 tv. 8700 Horsens
Pengeinstitut	Danske Bank Havneparken 3 7100 Vejle
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36C 8700 Horsens

Ledelsens påtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj - 31. december 2015 for Faber Invest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den

17/6 2016

Direktion

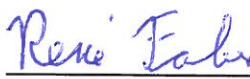


Britt Faber

Bestyrelse



Børge Faber
Formand



René Faber



Britt Faber

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Faber Invest A/S Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Faber Invest A/S for perioden 1. maj - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 17/6 2016

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer
CVR-nr.: 32676421


Frank Lyng Jensen
Registreret revisor


/Lone Steensbjerre
Registreret revisor

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til gennemsnitligt 6,25%. Dette svarer til det generelle afkast for ældre boligejendomme i god stand og med god beliggenhed i Horsens Kommune. Dagsværdien er fastsat og evt. reguleret pr. 31. december 2015 for hver enkelt ejendom.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Der er dog generelt en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet prioritetsgæld. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Faber Invest A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. maj 2015 - 30. april 2016 til 1. maj - 31. december 2015. Balancedagen er herefter 31. december 2015. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. maj - 31. december 2015. Som sammenligningstal er perioden 19. december 2013 - 30. april 2015 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver 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

Anvendt regnskabspraksis

acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. maj 2015 til 31. december 2015

	2015	2013/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme	4.998.937	9.622.485
Andre eksterne omkostninger.....	-473.622	-1.199.757
Bruttoresultat	4.525.315	8.422.728
2 Personaleomkostninger.....	-631.301	-1.690.488
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	3.894.014	6.732.240
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	900.000	2.403.722
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	2.264.437	-2.622.541
Driftsresultat	7.058.451	6.513.421
Andre finansielle indtægter.....	2.368	1.036.584
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	456	0
Andre finansielle omkostninger	-2.658.531	-5.482.138
Ordinært resultat før skat	4.402.744	2.067.867
Skat af årets resultat.....	-969.082	-507.389
Årets resultat	3.433.662	1.560.478
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	3.433.662	1.560.478
Disponeret i alt	3.433.662	1.560.478

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

	2015	2015
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	113.500.000	112.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	113.500.000	112.600.000
Anlægsaktiver i alt.....	113.500.000	112.600.000
 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	120.563	2.629
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	26.456	9.375
Andre tilgodehavender	116.676	126.904
Skatteaktiv	0	168.800
Periodeafgrænsningsposter	91.610	49.082
Tilgodehavender i alt.....	355.305	356.790
Likvide beholdninger	2.500.169	3.277.499
Omsætningsaktiver i alt.....	2.855.474	3.634.289
Aktiver i alt	116.355.474	116.234.289

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

	2015	2015
Egenkapital		
Selskabskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	4.994.140	1.560.478
4 Egenkapital.....	5.494.140	2.060.478
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat.....	523.500	0
Hensatte forpligtelser i alt	523.500	0
Gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld.....	104.583.708	107.844.014
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	104.583.708	107.844.014
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.311.300	1.215.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	383.050	302.883
Selskabsskat.....	276.782	676.189
Øvrig anden gæld	116.297	180.827
Periodeafgrænsningsposter	3.343.794	3.511.044
Anden gæld	322.903	443.454
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	5.754.126	6.329.797
Gældsforpligtelser i alt	110.337.834	114.173.811
Passiver i alt.....	116.355.474	116.234.289
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015	2013/15
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.		
<p>Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype - erfaringer med køb og salg samt belåning - ændringer i den enkelte ejendoms forhold <p>I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til gennemsnitligt 6,25%. Dette svarer til det generelle afkast for ældre boligejendomme i god stand og med god beliggenhed i Horsens Kommune. Dagsværdien er fastsat og evt. reguleret pr. 31. december 2015 for hver enkelt ejendom.</p> <p>Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.</p> <p>Der er dog generelt en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.</p>		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	594.281	1.625.323
Pensioner.....	22.213	39.703
Andre omkostninger til social sikring	14.807	25.462
Personaleomkostninger i alt	631.301	1.690.488

Noter

	Investerings-ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	110.196.278
Kostpris 31. december 2015	110.196.278
Opskrivninger, primo	2.403.722
Årets opskrivninger.....	900.000
Opskrivninger 31. december 2015	3.303.722
Materielle anlægsaktiver i alt.....	113.500.000

Ejendomsvurdering pr. 1.10.2014 udgør kr. 119.050.000.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	1.560.478	3.433.662	4.994.140
	2.060.478	3.433.662	5.494.140

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	105.536.904	105.895.008	1.311.300	97.426.800
	105.536.904	105.895.008	1.311.300	97.426.800

Noter

6 Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser:

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

Lejekontrakt:

Selskabet har indgået aftale om leje af kopimaskine. Der resterer 23 mdr. med en forpligtelse på i alt kr. 17.664.

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 indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt kr. 88.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 113.500.000.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for gældsnavn nr. 19.000.000.

Frederiksgade 71, Fælledvej 32, Smedegade 70, Østergade 107, Østergade 109, Østergade 111, Fredriksgade 73, Slotsgade 29, Nørrebrogade 16, Svanes Torv 2, Vestergade 5, Sankt Helene Vej 7, Slotsgade 27, Nørrebrogade 24, Tordenskjoldsgade 20, Ole Worms Gade 12:

ejerpantebrev kr.	20.000.000
ejerpantebrev kr.	5.500.000

Fredericiagade 47, Houmannsgade 2C, Vestergade 5:

ejerpantebrev kr.	20.000.000
-------------------	------------

Selskabet er omfattet af begrænsning i udlodning af udbytte indtil gældsnavn med restgæld kr. 17.536.904 er indfriet.