

**Faber Invest A/S
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens**

CVR-nr.: 32 34 67 82

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016**

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

2/6-2017

B. Faber

Børge Faber
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter	14

Ledelsens påtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den

2/6-2017

Direktion



Britt Faber

Bestyrelse



Børge Faber
Formand



Britt Faber



René Faber

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne af Faber Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Faber Invest A/S for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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

2/6-2017

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421



Frank Lyng Jensen
Registreret revisor



/Lone Steensbjerre
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Faber Invest A/S Røde Mølle Banke 18 8700 Horsens
	CVR-nr.: 32 34 67 82 Stiftet: 19. december 2013 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Børge Faber, formand René Faber Britt Faber
Direktion	Britt Faber
Pengeinstitut	Danske Bank Havneparken 3 7100 Vejle
Advokat	Advokatgruppen Emil Møllers Gade 41, 1. sal 8700 Horsens
	Elvang & Partnere Søndergade 28, 1 tv. 8700 Horsens
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36C 8700 Horsens

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
- gennemsnitlig leje pr. kvm
- tomgangsprocent
- trapelejeaftaler
- samlede omkostninger i procent inkl. vedligehold

I 2016 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 2016 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

Ejendommene er afhændet til en værdi svarende til bogført værdi pr. 31. december 2016.

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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Omlægning af regnskabsår

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2016. Som sammenligningstal er perioden 1. maj - 31. december 2015 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

En overgangsbestemmelse giver mulighed for at anvende dagsværdien pr. 31.12.2015 som ny kostpris. Forskellen mellem ny kostpris (tidligere dagsværdi) og amortiseret kostpris indregnes i resultatopgørelsen over lånets resterende løbetid.

Dette giver ingen ændring i årets resultat og egenkapital, og dermed heller ingen ændring i sammenligningstal.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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.

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

Investeringsjendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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

Anvendt regnskabspraksis

af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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 acontoskatter.

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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Iflg. ny årsregnskabslov indregnes gæld vedr. investeringsejendomme til amortiseret kostpris. En overgangsbestemmelse giver mulighed for at anvende dagsværdien pr. 31.12.2015 som ny kostpris. Forskellen mellem ny kostpris (tidligere dagsværdi) og amortiseret kostpris indregnes i resultatopgørelsen over lånets resterende løbetid.

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. januar 2016 til 31. december 2016

	2016	2015
Bruttofortjeneste	5.462.387	4.525.315
2 Personaleomkostninger.....	-1.078.002	-631.301
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	4.384.385	3.894.014
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-1.788.327	900.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	0	2.264.437
Driftsresultat	2.596.058	7.058.451
Andre finansielle indtægter.....	3.038	2.368
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	456
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-251	0
Andre finansielle omkostninger	-3.486.617	-2.658.531
Resultat før skat	-887.772	4.402.744
Skat af årets resultat.....	194.034	-969.082
Årets resultat	-693.738	3.433.662
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	-693.738	3.433.662
Disponeret I alt	-693.738	3.433.662

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

	2016	2015
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger.....	113.000.000	113.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	113.000.000	113.500.000
Anlægsaktiver i alt.....	113.000.000	113.500.000
 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser.....	33.398	120.563
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	74.042	26.456
Andre tilgodehavender	54.548	116.676
Periodeafgrænsningsposter	94.228	91.610
Tilgodehavender i alt.....	256.216	355.305
Likvide beholdninger	915.052	2.500.169
Omsætningsaktiver i alt.....	1.171.268	2.855.474
 Aktiver i alt	 114.171.268	 116.355.474

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

	2016	2015
Egenkapital		
Selskabskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	4.300.402	4.994.140
4 Egenkapital.....	4.800.402	5.494.140
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat.....	136.900	523.500
Hensatte forpligtelser i alt	136.900	523.500
Gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld.....	103.119.652	104.583.708
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	103.119.652	104.583.708
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.450.900	1.311.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	221.876	383.050
Selskabsskat.....	469.348	276.782
Anden gæld	267.599	116.297
Periodeafgrænsningsposter	3.504.609	3.343.794
Anden gæld	199.982	322.903
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	6.114.314	5.754.126
Gældsforpligtelser i alt	109.233.966	110.337.834
Passiver i alt.....	114.171.268	116.355.474
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2016

2015

1 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
- gennemsnitlig leje pr. kvm
- tomgangsprocent
- trappelejeaftaler
- samlede omkostninger i procent inkl. vedligehold

I 2016 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 2016 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.

2 Personaleomkostninger

Lønninger.....	1.020.341	594.281
Pensioner.....	33.953	22.213
Andre omkostninger til social sikring	23.708	14.807
	<u>1.078.002</u>	<u>631.301</u>
Personaleomkostninger i alt	1.078.002	631.301

Selskabet har i regnskabsåret 2016 beskæftiget i gennemsnit 3 medarbejdere.

Noter

	Grunde og bygninger
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	110.196.278
Tilgang i årets løb.....	1.288.327
	111.484.605
Kostpris 31. december 2016	111.484.605
Opskrivninger, primo.....	3.303.722
Årets opskrivninger.....	-1.788.327
	1.515.395
Opskrivninger 31. december 2016	1.515.395
Materielle anlægsaktiver i alt.....	113.000.000

Ejendomsvurdering pr. 1.10.2015 udgør kr. 119.050.000.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	4.994.140	-693.738	4.300.402
	5.494.140	-693.738	4.800.402

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	105.536.904	104.225.589	1.450.900	95.251.700
	105.536.904	104.225.589	1.450.900	95.251.700

Noter

6 Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser:

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

Lejekontrakt:

Selskabet har indgået aftale om leje af kopimaskine. Der resterer 11 mdr. med en forpligtelse på i alt kr. 8.448.

Tilbagebetaling:

En beboerforening har på vegne af lejerne rejst krav om tilbagebetaling af opkrævet beløb for trappevask. Det er uklart, hvor mange lejere der vil rejse krav, men forpligtelsen kan opgøres til kr. 54.000.

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 2016 udgør kr. 113.000.000.

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

Frederiksgade 71, Fælledvej 32, Smedegade 70, Østergade 107, Østergade 109, Østergade 111, Frederiksgade 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 gældsbev. med restgæld kr. 16.225.589 er indfriet.