

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

**CVR-nr. 38 50 56 61**

---

**Årsrapport for 2020**

---

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

---

Hans Ole Lomholt Poulsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 7           |
| Ledelsesberetning                               | 8           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 10          |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 | 14          |
| Balance pr. 31. december 2020                   | 15          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 17          |
| Noter til årsrapporten                          | 18          |

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Faber Bolig 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den

### Direktion

Britt Faber  
Direktør

### Bestyrelse

Hans Ole Lomholt Poulsen  
Formand

Anders Dam Kjær Poulsen

Britt Faber

René Busk Faber

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Faber Bolig A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Faber Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Horsens, den

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Christian Lind Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34489

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Faber Bolig A/S<br>Røde Mølle Banke 18<br>8700 Horsens<br><br>CVR-nr.: 38 50 56 61<br><br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020<br><br>Hjemsted: Horsens |
| <b>Bestyrelse</b>    | Hans Ole Lomholt Poulsen, formand<br>Anders Dam Kjær Poulsen<br>Britt Faber<br>René Busk Faber   |
| <b>Direktion</b>     | Britt Faber, direktør  |
| <b>Revision</b>      | Leif Mikkelsen & Partnere A/S<br>Godkendte revisorer<br>Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.<br>8700 Horsens   |
| <b>Advokat</b>       | Advokatgruppen<br>Emil Møllers Gade 41, 1. sal<br>8700 Horsens   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank<br>Sdr. Havnegade 1<br>6000 Kolding  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

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
- samlede omkostninger i procent inkl. vedligehold

Afkastet 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 effekter heraf.

Investeringsejendomme består af 33 ejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2020 fastsat til 4,0%-4,75%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2020. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 14,0 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 15,6 mill.kr. højere.

Som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 37.190.867, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 87.943.158.

Udbrud og spredning af COVID-19 har ikke haft væsentlig indvirkning på lejeindtægter. Der er ikke givet lejenstand eller -nedsættelser. Heller ikke værdiansættelse af ejendomme synes påvirket heraf.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Ledelsesberetning

### Væsentlige forhold ved anvendelse af finansielle instrumenter

Renterisici:

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Faber Bolig A/S for 2020 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 2020 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 er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Resultat af udlejningsejendomme

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, regulering af afledte finansielle instrumenter til dagsværdi, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Nettoforrentningen er beregnet til 4,0% - 4,75%.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### 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.

#### 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 acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

### 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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Dagsværdien fastsættes af selskabets pengeinstitut som nutidsværdien af de kontraktuelle pengestrømme (basisværdien).

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

|  | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   |      | <b>11.794.638</b> | <b>10.217.175</b> |
| Personaleomkostninger                                      | 1    | -1.202.938        | -1.212.281        |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> |      | <b>10.591.700</b> | <b>9.004.894</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                   | 2    | 41.085.534        | 46.448.941        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |      | <b>51.677.234</b> | <b>55.453.835</b> |
| Finansielle indtægter                                      |      | 8.309             | 5.023             |
| Finansielle omkostninger                                   |      | -4.004.300        | -8.049.733        |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>47.681.243</b> | <b>47.409.125</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 3    | -10.490.376       | -10.428.262       |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>37.190.867</b> | <b>36.980.863</b> |
| Overført resultat  |      | 37.190.867        | 36.980.863        |
|  |      | <b>37.190.867</b> | <b>36.980.863</b> |

**Balance pr. 31. december 2020**

|   | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr.        | <u>2019</u><br>kr.        |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                           |                           |
| Investeringsjendomme                        |             | <u>265.000.000</u>        | <u>227.720.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 4           | <b><u>265.000.000</u></b> | <b><u>227.720.000</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b><u>265.000.000</u></b> | <b><u>227.720.000</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 104.772                   | 84.153                    |
| Andre tilgodehavender                       |             | 23.381                    | 24.253                    |
| Selskabsskat                                |             | 0                         | 10.038                    |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | <u>204.333</u>            | <u>238.900</u>            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b><u>332.486</u></b>     | <b><u>357.344</u></b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 | 5           | <b><u>4.568.610</u></b>   | <b><u>2.900.000</u></b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>4.901.096</u></b>   | <b><u>3.257.344</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b><u>269.901.096</u></b> | <b><u>230.977.344</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2020

|  | Note | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 |      | 500.000            | 500.000            |
| Overført resultat                                  |      | 87.443.158         | 50.252.291         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>87.943.158</b>  | <b>50.752.291</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 22.171.400         | 13.094.700         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>22.171.400</b>  | <b>13.094.700</b>  |
| Renteswap  |      | 12.379.609         | 10.533.932         |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 138.179.591        | 134.583.186        |
| Gældsbrev, Annex Ejendomme A/S                     |      | 0                  | 12.500.000         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6    | <b>150.559.200</b> | <b>157.617.118</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6    | 2.663.195          | 2.441.557          |
| Banker   |      | 0                  | 861.636            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 65.624             | 538.688            |
| Selskabsskat                                       |      | 1.413.676          | 0                  |
| Anden gæld   |      | 309.342            | 265.632            |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 4.775.501          | 5.405.722          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>9.227.338</b>   | <b>9.513.235</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>159.786.538</b> | <b>167.130.353</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>269.901.096</b> | <b>230.977.344</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                | 7    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8    |                    |                    |



**Egenkapitaloppgørelse**

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020           | 500.000                 | 50.252.291           | 50.752.291        |
| Årets resultat                       | 0                       | 37.190.867           | 37.190.867        |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b>500.000</b>          | <b>87.443.158</b>    | <b>87.943.158</b> |

## Noter

|   | 2020                     | 2019                     |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | kr.                      | kr.                      |
| <b>1 Personalemkostninger</b>   |                          |                          |
| Lønninger   | 1.069.650                | 1.079.401                |
| Pensioner   | 38.297                   | 37.135                   |
| Andre omkostninger til social sikring                                     | 23.097                   | 26.480                   |
| Andre personaleomkostninger   | 71.894                   | 69.265                   |
|   | <u><b>1.202.938</b></u>  | <u><b>1.212.281</b></u>  |
| <br>  |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                            | <u>3</u>                 | <u>3</u>                 |
| <br>  |                          |                          |
| <b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>                         |                          |                          |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | 42.380.000               | 46.448.941               |
| Salg af investeringsejendomme   | -1.294.466               | 0                        |
| <b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>                              | <u><b>41.085.534</b></u> | <u><b>46.448.941</b></u> |
|   | <u><b>41.085.534</b></u> | <u><b>46.448.941</b></u> |
| <br>  |                          |                          |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>   |                          |                          |
| Årets aktuelle skat   | 1.413.676                | 104.962                  |
| Årets udskudte skat   | 9.076.700                | 10.323.300               |
|   | <u><b>10.490.376</b></u> | <u><b>10.428.262</b></u> |

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

|   | Investeringssejendomme |
|---|------------------------|
| Kostpris 1. januar 2020                             | 169.508.195            |
| Afgang i årets løb                                  | -4.799.373             |
| Overførsler i årets løb                             | 993.839                |
| Kostpris 31. december 2020                          | 165.702.661            |
| Opskrivninger 1. januar 2020                        | 58.211.805             |
| Årets opskrivninger                                 | 42.380.000             |
| Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger | -1.294.466             |
| Opskrivninger 31. december 2020                     | 99.297.339             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>      | <b>265.000.000</b>     |

Offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2020 udgør kr. 153.850.000.

### 5 Likvide beholdninger

|                                  | 2020             | 2019             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
|                                  | kr.              | kr.              |
| Nykredit Bank 4488088            | 68.610           | 0                |
| Nykredit Bank 4489416, deponeret | 4.500.000        | 2.900.000        |
|                                  | <b>4.568.610</b> | <b>2.900.000</b> |

Kr. 4.500.000 er deponeret til sikkerhed for renteswap.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>1. januar 2020 | Gæld<br>31. december<br>2020 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Renteswap                         | 10.533.932             | 12.379.609                   | 0                  | 12.379.609             |
| Gæld til realkreditinstitutter    | 137.024.743            | 140.842.786                  | 2.663.195          | 131.278.236            |
| Gældsbrev, Annex Ejendomme<br>A/S | 12.500.000             | 0                            | 0                  | 0                      |
|                                   | <b>160.058.675</b>     | <b>153.222.395</b>           | <b>2.663.195</b>   | <b>143.657.845</b>     |

Selskabet har indgået 3 renteswap aftaler, som alle måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes af selskabets pengeinstitut som nutidsværdien af de kontraktuelle pengestrømme (basisværdien).

Ved de indgåede renteswap aftaler "omlægges" lån fra variabelt forrentet til fastforrentet lån vedrørende gæld på i alt tkr. 65.791.

Dagsværdien afhænger bl.a. af forskellen mellem den rente, der skal betales og den rente, der modtages, renteswappens løbetid samt forventninger til den fremtidige rente.

Dagsværdien af renteswappen svinger en del fra år til år.

Selskabet har pt deponeret kr. 4.500.000 til sikkerhed for den negative dagsværdi af ovenstående renteswap. Afhængig af udviklingen i dagsværdien af renteswappene, kan der principielt komme krav om yderligere sikkerhed (marginkald).

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

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
- samlede omkostninger i procent inkl. vedligehold

Afkastet 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 effekter heraf.

Investeringsejendomme består af 33 ejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2020 fastsat til 4,0%-4,75%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2020. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 14,0 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 15,6 mill.kr. højere.

Som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt kr. 140.396.719, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 265.000.000.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev kr. 12.388.868, der giver pant i grunde og bygninger:

Frederiksgade 71, Fælledvej 32, Østergade 107, Østergade 109, Østergade 111, Frederiksgade 73, Slotsgade 29, Nørrebrogade 16, Svanes Torv 2, Vestergade 3, Sankt Helene Vej 7, Slotsgade 27, Nørrebrogade 24, Tordenskjoldsgade 20, Ole Worms Gade 12, Fredericiagade 47, Houmannsgade 2C, Vestergade 5, Smedegade 70B.

Den samlede værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 265.000.000.

Houmannsgade 20, Houmannsgade 42 og Nygade 21:

Yderligere gæld i realkreditinstitutter på i alt kr. 3.900.991 består af indekslån med en årlig offentlig støtte på i alt kr. 393.679, der omfatter både rente og afdrag.

Til sikkerhed for finansielle forretninger (renteswap) er kr. 4.500.000 deponeret på konto i Nykredit Bank.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### **Britt Faber**

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-148665385573  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 12:53:59  
Underskrevet med NemID

### **Britt Faber**

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-148665385573  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 12:53:59  
Underskrevet med NemID

### **Hans Ole Lomholt Poulsen**

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-988764505178  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 12:52:26  
Underskrevet med NemID

### **René Busk Faber**

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-478401432840  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 18:44:47  
Underskrevet med NemID

### **Anders Dam Kjær Poulsen**

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-788994809956  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 12:44:18  
Underskrevet med NemID

### **Christian Lind Andreassen**

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 25690701  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 18:59:00  
Underskrevet med NemID

### **Hans Ole Lomholt Poulsen**

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-988764505178  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 23:45:35  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b6f2e4fctug242489903