danrevi
LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
GODKENDTE REVISORER

Faber Bolig A/S
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

CVR-nr. 38 50 56 61

Årsrapport for 2019

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8.6.2020

Hans Ole Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	14
Balance pr. 31. december 2019	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsrapporten	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 8.6.2020

Direktion

Britt Faber
direktør

Bestyrelse

Hans Ole Lomholt Poulsen
formand

Anders Dam Kjær Poulsen

Britt Faber

René B. 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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:

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 8.6.2020

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

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34489

Lone Steensbjerre
Registreret revisor
MNE-nr. mne3516

Selskabsoplysninger

Selskabet	Faber Bolig A/S Røde Mølle Banke 18 8700 Horsens	
	CVR-nr.:	38 50 56 61
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted:	Horsens
Bestyrelse	Hans Ole Lomholt Poulsen, formand Anders Dam Kjær Poulsen Britt Faber René Busk Faber	
Direktion	Britt Faber, direktør	
Revision	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens	
Advokat	Advokatgruppen Emil Møllers Gade 41, 1. sal 8700 Horsens	
Pengeinstitut	Nykredit Bank Sdr. Havnegade 1 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 effekterner heraf.
Investeringsejendomme består af 34 ejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2019 fastsat til 4,8%-5,15%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2019. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 10,6 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 11,7 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 36.980.864, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 50.752.292.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Udbrud og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på lejeindtægter fra boligejendomme. Der forventes ikke lejehenstand eller -nedsættelser.
Ejendomme måles jvf. den anvendte regnskabspraksis til dagsværdi på balancedagen. Som følge af den generelle usikkerhed, der pt er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for boligejendomme væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav. Der henvises til årsregnskabets note 6, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse er nærmere beskrevet.
Der er efter regnskabsårets afslutning derudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 m.v. 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.

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 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. Nettoforrentningen er beregnet til 4,8% - 5,15%.

Anvendt regnskabspraksis

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. 13.800 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.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		**10.217.176**	**9.979.156**
Personaleomkostninger	1	-1.212.281	-1.326.575
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**9.004.895**	**8.652.581**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		46.448.941	3.454
Resultat før finansielle poster		**55.453.836**	**8.656.035**
Finansielle indtægter		5.023	4.758
Finansielle omkostninger		-8.049.733	-4.806.265
Resultat før skat		**47.409.126**	**3.854.528**
Skat af årets resultat	2	-10.428.262	-877.098
Årets resultat		**36.980.864**	**2.977.430**
Overført resultat		36.980.864	2.977.430
		36.980.864	**2.977.430**

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		227.720.000	173.225.000
Materielle anlægsaktiver	3	**227.720.000**	**173.225.000**
Anlægsaktiver i alt		**227.720.000**	**173.225.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84.153	133.193
Andre tilgodehavender		24.253	11.158
Selskabsskat		10.038	0
Periodeafgrænsningsposter		238.900	149.655
Tilgodehavender		**357.344**	**294.006**
Likvide beholdninger	4	**2.900.000**	**768.580**
Omsætningsaktiver i alt		**3.257.344**	**1.062.586**
Aktiver i alt		**230.977.344**	**174.287.586**

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		50.252.292	13.271.428
Egenkapital		**50.752.292**	**13.771.428**
Hensættelse til udskudt skat		13.094.700	2.771.400
Hensatte forpligtelser i alt		**13.094.700**	**2.771.400**
Renteswap		10.533.932	4.436.610
Gæld til realkreditinstitutter		134.583.186	126.377.309
Gældsbrev, Annex Ejendomme A/S		12.500.000	18.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	**157.617.118**	**149.313.919**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.441.557	1.810.042
Banker		861.636	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		538.687	579.690
Selskabsskat		0	551.078
Anden gæld		265.632	191.386
Periodeafgrænsningsposter		5.405.722	5.298.643
Kortfristede gældsforpligtelser		**9.513.234**	**8.430.839**
Gældsforpligtelser i alt		**167.130.352**	**157.744.758**
Passiver i alt		**230.977.344**	**174.287.586**
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Efterfølgende begivenheder	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	13.271.428	13.771.428
Årets resultat	0	36.980.864	36.980.864
Egenkapital 31. december 2019	**500.000**	**50.252.292**	**50.752.292**

Noter

		2019	2018
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	1.079.401	1.184.183
	Pensioner	37.135	35.960
	Andre omkostninger til social sikring	26.480	39.043
	Andre personaleomkostninger	69.265	67.389
		1.212.281	**1.326.575**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3

2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	104.962	551.078
	Årets udskudte skat	10.323.300	326.020
		10.428.262	**877.098**

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	161.462.136
Tilgang i årets løb	8.046.059
Kostpris 31. december 2019	169.508.195
Opskrivninger 1. januar 2019	11.762.864
Årets opskrivninger	46.448.941
Opskrivninger 31. december 2019	58.211.805
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	**227.720.000**

Offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2019 udgør kr. 156.550.000.

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
4 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 4488088	0	768.580
Nykredit Bank 4489416, deponeret	2.900.000	0
	2.900.000	**768.580**

Kr. 2.900.000 er deponeret til sikkerhed for renteswap.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Renteswap	4.436.610	10.533.932	0	10.533.932
Gæld til realkreditinstitutter	128.187.351	137.024.743	2.441.557	128.746.563
Gældsbrev, Annex Ejendomme A/S	18.500.000	12.500.000	0	12.500.000
	151.123.961	**160.058.675**	**2.441.557**	**151.780.495**

6 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 effekterner heraf.
Investeringsejendomme består af 34 ejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2019 fastsat til 4,8%-5,15%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2019. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 10,6 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 11,7 mill.kr. højere.

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

Noter

7 Efterfølgende begivenheder

Udbrud og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på lejeindtægter fra boligejendomme. Der forventes ikke lejehenstand eller -nedsættelser. Ejendomme måles jvf. den anvendte regnskabspraksis til dagsværdi på balancedagen. Som følge af den generelle usikkerhed, der pt er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for boligejendomme væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav. Der henvises til årsregnskabets note 6, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse er nærmere beskrevet.
Der er efter regnskabsårets afslutning derudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt kr. 136.532.966, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 227.720.000.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev kr. 15.007.646, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for gældsbrev nom. kr. 19.200.000 med restgæld kr. 12.500.000 med pant i følgende ejendomme:

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.

Den samlede værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 227.720.000.

Houmannsgade 20, Houmannsgade 42 og Nygade 21:
Yderligere gæld i realkreditinstitutter på i alt kr. 4.065.020 består af indekslån med en årlig offentlig støtte på i alt kr. 397.691, der omfatter både rente og afdrag.

Til sikkerhed for finansielle forretninger (renteswap) er kr. 2.900.000 deponeret på konto i Nykredit Bank.