

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

CVR-nr. 38 50 56 61

Årsrapport for 2021

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. maj 2022

Hans Ole Lomholt 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 2021	14
Balance pr. 31. december 2021	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. maj 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 30. maj 2022

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

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34489

Selskabsoplysninger

Selskabet

Faber Bolig A/S
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

CVR-nr.: 38 50 56 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 effekter heraf.

Investeringsejendomme består af 33 ejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2021 fastsat til 4,34%-5,13%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2021. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 12,0 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 13,3 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 10.767.390, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 77.175.768.

Resultatet for 2021 er påvirket af en negativ dagsværdiregulering på 25 mill.kr. på selskabets investeringsejendomme.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets udløb termineret/indfriet selskabets renteswaps med en gevinst på tkr. 662.

Der er efter regnskabsårets afslutning derudover 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 2021 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 2021 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 fratrasket 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

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 af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Nettoforrentningen er beregnet til 4,34% - 5,13%.

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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 netto-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.

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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		10.537.402	11.794.638
Personaleomkostninger	1	-1.323.807	-1.202.938
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		9.213.595	10.591.700
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-25.000.000	41.085.534
Resultat før finansielle poster		-15.786.405	51.677.234
Finansielle indtægter		4.076.911	8.309
Finansielle omkostninger		-2.077.302	-4.004.300
Resultat før skat		-13.786.796	47.681.243
Skat af årets resultat	3	3.019.406	-10.490.376
Årets resultat		-10.767.390	37.190.867
 Foreslået udbytte		 12.000.000	 0
Overført resultat		-22.767.390	37.190.867
		-10.767.390	37.190.867

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		240.000.000	265.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	240.000.000	265.000.000
Anlægsaktiver i alt		240.000.000	265.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		103.205	104.772
Andre tilgodehavender		23.381	23.381
Periodeafgrænsningsposter		208.716	204.333
Tilgodehavender		335.302	332.486
Likvide beholdninger	5	8.500.000	4.568.610
Omsætningsaktiver i alt		8.835.302	4.901.096
Aktiver i alt		248.835.302	269.901.096

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		64.675.768	87.443.158
Foreslået udbytte for regnskabsåret		12.000.000	0
Egenkapital		77.175.768	87.943.158
Hensættelse til udskudt skat		16.738.000	22.171.400
Hensatte forpligtelser i alt		16.738.000	22.171.400
Renteswap		8.313.157	12.379.609
Gæld til realkreditinstitutter		135.878.375	138.179.591
Langfristede gældsforpligtelser	6	144.191.532	150.559.200
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.530.847	2.663.195
Banker		554.403	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		221.358	65.624
Selskabsskat		2.413.994	1.413.676
Anden gæld		230.891	309.342
Periodeafgrænsningsposter		4.778.509	4.775.501
Kortfristede gældsforpligtelser		10.730.002	9.227.338
Gældsforpligtelser i alt		154.921.534	159.786.538
Passiver i alt		248.835.302	269.901.096
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	87.443.158	0	87.943.158
Årets resultat	0	-22.767.390	12.000.000	-10.767.390
Egenkapital 31. december 2021	500.000	64.675.768	12.000.000	77.175.768

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.172.918	1.069.650
Pensioner	38.383	38.297
Andre omkostninger til social sikring	37.722	23.097
Andre personaleomkostninger	74.784	71.894
	1.323.807	1.202.938
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 3	 3
 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-25.000.000	42.380.000
Salg af investeringsejendomme	0	-1.294.466
Værdiregulering investeringsejendomme	-25.000.000	41.085.534
	-25.000.000	41.085.534
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.413.994	1.413.676
Årets udskudte skat	-5.433.400	9.076.700
	-3.019.406	10.490.376

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	165.702.661
Kostpris 31. december 2021	165.702.661
Opskrivninger 1. januar 2021	99.297.339
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-25.000.000
Opskrivninger 31. december 2021	74.297.339
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	240.000.000

Offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2021 udgør kr. 156.650.000.

	2021 kr.	2020 kr.
5 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 4488088	0	68.610
Nykredit Bank 4489416, deponeret	8.500.000	4.500.000
	8.500.000	4.568.610

Kr. 8.500.000 er deponeret til sikkerhed for renteswap.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Renteswap	12.379.609	8.313.157	0	8.313.157
Gæld til realkreditinstitutter	140.842.786	138.409.222	2.530.847	125.365.977
	153.222.395	146.722.379	2.530.847	133.679.134

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. 65.734.

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.

Årets ændring i dagsværdi tkr. 4.066 er indregnet i resultatopgørelsen.

Selskabet har pt deponeret tkr. 8.500 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).

Selskabet har efter regnskabsårets udløb termineret/indfriet selskabets renteswaps med en gevinst på tkr. 662.

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 2021 fastsat til 4,34%-5,13%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2021. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 12,0 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 13,3 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. 137.961.948, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 240.000.000.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev kr. 9.640.135, 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. 240.000.000.

Houmannsgade 20, Houmannsgade 42 og Nygade 21:

Yderligere gæld i realkreditinstitutter på i alt kr. 3.705.277 består af indekslån med en årlig offentlig støtte på i alt kr. 387.156, der omfatter både rente og afdrag.

Til sikkerhed for finansielle forretninger (renteswap) er kr. 8.500.000 deponeret på konto i Nykredit Bank.

Britt Faber

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-148665385573
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 09:05:45
Underskrevet med NemID

Britt Faber

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-148665385573
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 09:05:45
Underskrevet med NemID

Hans Ole Lomholt Poulsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-988764505178
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2022 kl.: 13:09:42
Underskrevet med NemID

René Busk Faber

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-478401432840
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 07:42:28
Underskrevet med NemID

Anders Dam Kjær Poulsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-788994809956
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 08:15:52
Underskrevet med NemID

Christian Lind Andreassen

Som Revisor NEM ID
RID: 25690701
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2022 kl.: 15:19:21
Underskrevet med NemID

Hans Ole Lomholt Poulsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-988764505178
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2022 kl.: 11:43:42
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.