

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

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

---

**Årsrapport for 2025**

---

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026

---

Hans Ole Lomholt Poulsen  
dirigent

Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th. | 8700 Horsens | Telefon 75 64 78 11 | [info@leifmikkelsen.dk](mailto:info@leifmikkelsen.dk) | [www.leifmikkelsen.dk](http://www.leifmikkelsen.dk)  
CVR. nr. 32676421 | Medlem af danske revisorer FSR

---

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	13
Balance pr. 31. december 2025	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. marts 2026

### 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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 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 25. marts 2026

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

Christian Lind Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
mne34489

## Selskabsoplysninger

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

CVR-nr.: 38505661

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

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  
CVR-nr.: 32676421  
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 effekterne heraf.

Investeringsejendomme består af 33 boligudlejningsejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2025 fastsat til 5,4. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2025. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 9,3 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 10,2 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 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 3.659.825, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 66.528.965.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Faber Bolig A/S for 2025 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 2025 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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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

## 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.

### **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, 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 poster direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 5,4%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jvf. Colliers og Nordicals markedsrapport for Horsens på 4,75-5,75%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion 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 indivi-duelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø-rende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse 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 ud-skudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 netprovenuet 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.195.653</b>	<b>10.906.432</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.214.392</u>	<u>-1.170.214</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>8.981.261</b>	<b>9.736.218</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>-15.500.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.981.261</b>	<b>-5.763.782</b>
Finansielle indtægter		10.840	49.834
Finansielle omkostninger		<u>-4.295.346</u>	<u>-6.219.993</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.696.755</b>	<b>-11.933.941</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.036.930</u>	<u>2.621.584</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.659.825</u></b>	<b><u>-9.312.357</u></b>
Overført resultat		<u>3.659.825</u>	<u>-9.312.357</u>
		<b><u>3.659.825</u></b>	<b><u>-9.312.357</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>214.500.000</u>	<u>214.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>214.500.000</u></b>	<b><u>214.500.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>214.500.000</u></b>	<b><u>214.500.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82.491	537.249
Andre tilgodehavender		54.966	35.830
Periodeafgrænsningsposter		<u>239.512</u>	<u>235.675</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>376.969</u></b>	<b><u>808.754</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>118.618</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>495.587</u></b>	<b><u>808.754</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>214.995.587</u></b>	<b><u>215.308.754</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>66.028.965</u>	<u>62.369.140</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>66.528.965</u></b>	<b><u>62.869.140</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>11.419.000</u>	<u>11.280.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>11.419.000</u></b>	<b><u>11.280.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>129.561.391</u>	<u>131.695.431</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>129.561.391</u></b>	<b><u>131.695.431</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.036.297	1.633.158
Banker		0	2.477.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		375.300	372.413
Selskabsskat		897.930	658.416
Anden gæld		115.278	177.745
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.061.426</u>	<u>4.144.702</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.486.231</u></b>	<b><u>9.464.183</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>137.047.622</u></b>	<b><u>141.159.614</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>214.995.587</u></b>	<b><u>215.308.754</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	62.369.140	62.869.140
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.659.825</u>	<u>3.659.825</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>66.028.965</u></b>	<b><u>66.528.965</u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.148.339	1.100.815
Andre omkostninger til social sikring	17.837	19.121
Andre personaleomkostninger	48.216	50.278
	<u><b>1.214.392</b></u>	<u><b>1.170.214</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>-15.500.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-15.500.000</b></u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-15.500.000</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	897.930	658.416
Årets udskudte skat	<u>139.000</u>	<u>-3.280.000</u>
	<u><b>1.036.930</b></u>	<u><b>-2.621.584</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>166.744.695</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>166.744.695</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	<u>47.755.305</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>47.755.305</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>214.500.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Dagsværdi pr. 31. december 2025 kr. 214.500.000 omfatter beboelsesejendomme.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. 0.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme, alle beliggende i Horsens.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et fastsat afkastkrav.

Der er fastsat et afkastkrav på 5,4%, som er vurderet i forhold til Colliers og Nordicals Markedsrapport.

Driftsomkostningerne udgør ca. 10,8% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger, efter fradrag af lejerens refusion ved flytteopgørelser, udgør ca. 6,5% af lejeindtægterne.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 5,4%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,25%	Basis	0,25 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,15	5,40	5,65
Dagsværdi	224.700.000	214.500.000	205.200.000
Ændring i dagsværdi	10.200.000	0	-9.300.000

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	133.328.589	131.597.688	2.036.297	113.298.206
	<b>133.328.589</b>	<b>131.597.688</b>	<b>2.036.297</b>	<b>113.298.206</b>

## Noter

### 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 effekterne heraf.

Investeringsejendomme består af 33 boligudlejningsejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2025 fastsat til 5,4%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2025. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 9,3 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 10,2 mill.kr. højere.

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt kr. 131.139.194, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 214.500.000.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank har virksomheden 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. 214.500.000.

Houmannsgade 20, Houmannsgade 42 og Nygade 21:

Yderligere gæld i realkreditinstitutter pr. 31. december 2025 på i alt kr. 3.422.031 består af indeksslån med en årlig offentlig støtte på i alt kr. 390.932, der omfatter både rente og afdrag.