

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

CVR-nr. 38 50 56 61

Årsrapport for 2024

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16. juni 2025

Hans Ole Lomholt Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	13
Balance pr. 31. december 2024	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16. juni 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 konklusion 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 16. juni 2025

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.: 38 50 56 61 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 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 boligudlejningsejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2024 fastsat til 5,34. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2024. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 9,4 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 10,3 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 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 9.312.357, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 62.869.140.

Resultatet for 2024 er påvirket af en negativ dagsværdiregulering på 15,5 mill.kr. på selskabets investeringsejendomme.

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 2024 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 2024 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 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 posteringer 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 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 5,34%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jvf. Colliers og Nordicals markedsrapport for Horsens på 5,0-6,0%.

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.

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 aconto-skatter.

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 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 ud-skudte 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		10.910.841	11.118.223
Personaleomkostninger	1	-1.174.623	-1.490.944
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		9.736.218	9.627.279
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-15.500.000	-6.042.034
Resultat før finansielle poster		-5.763.782	3.585.245
Finansielle indtægter		49.834	11.722
Finansielle omkostninger		-6.219.993	-5.677.511
Resultat før skat		-11.933.941	-2.080.544
Skat af årets resultat	3	2.621.584	429.812
Årets resultat		-9.312.357	-1.650.732
Overført resultat		-9.312.357	-1.650.732
		-9.312.357	-1.650.732

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>214.500.000</u>	<u>230.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>214.500.000</u>	<u>230.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>214.500.000</u>	<u>230.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		537.249	460.041
Andre tilgodehavender		35.830	1.833
Periodeafgrænsningsposter		<u>235.675</u>	<u>225.692</u>
Tilgodehavender		<u>808.754</u>	<u>687.566</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>808.754</u>	<u>687.566</u>
Aktiver i alt		<u>215.308.754</u>	<u>230.687.566</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		62.369.140	71.681.497
Egenkapital		62.869.140	72.181.497
Hensættelse til udskudt skat		11.280.000	14.560.000
Hensatte forpligtelser i alt		11.280.000	14.560.000
Gæld til realkreditinstitutter		131.695.431	133.365.407
Langfristede gældsforpligtelser	5	131.695.431	133.365.407
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.633.158	1.360.243
Banker		2.477.749	3.721.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		372.413	365.682
Selskabsskat		658.416	444.188
Anden gæld		177.745	189.892
Periodeafgrænsningsposter		4.144.702	4.499.407
Kortfristede gældsforpligtelser		9.464.183	10.580.662
Gældsforpligtelser i alt		141.159.614	143.946.069
Passiver i alt		215.308.754	230.687.566
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	71.681.497	72.181.497
Årets resultat	0	-9.312.357	-9.312.357
Egenkapital 31. december 2024	500.000	62.369.140	62.869.140

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	1.100.815	1.342.809
Pensioner	0	38.806
Andre omkostninger til social sikring	19.121	28.292
Andre personaleomkostninger	54.687	81.037
	1.174.623	1.490.944
	1.174.623	1.490.944
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	2	3
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-15.500.000	-6.042.034
Værdiregulering investeringsejendomme	-15.500.000	-6.042.034
	-15.500.000	-6.042.034
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	658.416	771.188
Årets udskudte skat	-3.280.000	-1.201.000
	-2.621.584	-429.812
	-2.621.584	-429.812

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	166.744.695
Kostpris 31. december 2024	166.744.695
Værdireguleringer 1. januar 2024	63.255.305
Årets tilbageførte værdireguleringer	-15.500.000
Værdireguleringer 31. december 2024	47.755.305
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	214.500.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

Dagsværdi pr. 31. december 2024 kr. 214.500.000 omfatter beboelsesejendomme.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. -15.500.000.

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 5,34%, som er vurderet i forhold til Colliers og Nordicals Markedsrapport.

Driftsomkostningerne udgør ca. 10% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger, efter fradrag af lejerens refusion ved flytteopgørelser, udgør ca. 8,9% af lejeindtægterne.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 5,34%.

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 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,09	5,34	5,59
Dagsværdi	224.800.000	214.500.000	205.100.000
Ændring i dagsværdi	10.300.000	0	-9.400.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	134.725.650	133.328.589	1.633.158	117.069.133
	<u>134.725.650</u>	<u>133.328.589</u>	<u>1.633.158</u>	<u>117.069.133</u>

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 markedsf forholdene 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 boligudlejningsejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2024 fastsat til 5,34%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2024. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 9,4 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 10,3 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. 132.872.779, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 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 2024 på i alt kr. 3.580.279 består af indekslån med en årlig offentlig støtte på i alt kr. 393.636, der omfatter både rente og afdrag.

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

Hans Ole Poulsen

Navn returneret af MitId: Hans Ole Lomholt Poulsen
Bestyrelsesformand og Dirigent
ID: f89e39b8-66a3-46a0-bce7-54e7b3b8a0d3
IP-adresse: 80.209.107.4:2322
Dato for underskrift: 17-06-2025 08:49:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



René Faber

Navn returneret af MitId: René Busk Faber
Bestyrelsesmedlem
ID: a7ee27d3-d115-4b02-8bcd-1d92fdc399cb
IP-adresse: 85.191.27.154:23344
Dato for underskrift: 17-06-2025 06:40:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Anders Dam Kjær Poulsen

Navn returneret af MitId: Anders Dam Kjær Poulsen
Bestyrelsesmedlem
ID: cda4a8d7-8192-41fd-896e-6ce00615e178
IP-adresse: 80.209.107.4:24517
Dato for underskrift: 17-06-2025 11:16:18 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Britt Faber

Navn returneret af MitId: Britt Faber
Bestyrelsesmedlem og Direktør
ID: fee197b3-fff4-40ae-be7c-1cdd558dfa7a
IP-adresse: 86.52.146.108:48680
Dato for underskrift: 16-06-2025 16:11:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Christian Lind Andreasen

Navn returneret af MitId: Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
ID: 1828981e-41e8-4c9b-b8d3-3871284c5d36
IP-adresse: 80.209.49.6:50890
Dato for underskrift: 17-06-2025 11:22:57 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: e747bewhsuZ252628407