

FAMILIEN FABER HOLDING ApS

CVR-nr.: 25820975

Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

08/06/2022

Jonna Wilkenschild Faber
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FAMILIEN FABER HOLDING ApS
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

CVR-nr: 25820975
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Revisor

A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB
Storegade 37
8700 Horsens
DK Danmark
CVR-nr: 13737096
P-enhed: 1000616365

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for FAMILIEN FABER HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens , den 08/06/2022

Direktion

Jonna Wilkenschild Faber

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FAMILIEN FABER HOLDING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FAMILIEN FABER HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores 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 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

Vores 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:

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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hatting, 08/06/2022

Niels Erik Jensen ,mne472
Registreret revisor, FSR
A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB
CVR:13737096

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og handel samt at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme og 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 driftsresultater og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelt 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

Afkastet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejesammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf. Investeringsejendommene består af 4 ejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2021 fastsat til mellem 4,75% og 5,00%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2021. Der har ikke været anvendt en uafhængig vurderingsmand i forbindelse med værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 400 tkr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 675 tkr. højere.

Som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed forbundet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har med overdragelse pr. 1. marts 2021 solgt ejendommen, som fremgik af regnskabet for 2020.

Herudover fra selskabet købt 4 ejendomme med overtagelse henholdsvis 1. april, 1. maj, 1. juli og 1. december 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i 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 og andre driftsindtægter med fradrag af investeringsejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

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, realiserede kursgevinster, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen).

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**Anlægsaktiver****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er et udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længe 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 diskonteringskodeller.

Dagsværdien for investeringsejendommene er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalisering kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er for de 4 ejendomme fastsat til mellem 4,75% og 5,00%. Den er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakterne og alternative anvendelsesmuligheder mv.

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

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

Aktiver med en kostpris på under den fastsatte grænse for småanskaffelser, omkostningsføres i året.

Omsætningsaktiver**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuldfordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder" eller "Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		105.786	15.117
Andre driftsomkostninger		-152.825	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		552.731	671.150
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.492	342
Andre finansielle indtægter		55.404	18.404
Øvrige finansielle omkostninger		-98.087	-21.255
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-69.940	-36.391
Ordinært resultat før skat		394.561	647.367
Skat af årets resultat		0	11.984
Årets resultat		394.561	659.351
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		394.561	659.351
I alt		394.561	659.351

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		5.170.000	4.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.170.000	4.400.000
Anlægsaktiver i alt		5.170.000	4.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		64.233	57.326
Andre tilgodehavender		610.890	4.473
Periodeafgrænsningsposter		0	4.660
Tilgodehavender i alt		675.123	66.459
Andre værdipapirer og kapitalandele		750.000	1.021.532
Værdipapirer og kapitalandele i alt		750.000	1.021.532
Likvide beholdninger		2.052	573.243
Omsætningsaktiver i alt		1.427.175	1.661.234
AKTIVER I ALT		6.597.175	6.061.234

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		442.069	47.507
Egenkapital i alt		567.069	172.507
Gæld til realkreditinstitutter		3.131.415	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		200.002	216.668
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.331.417	216.668
Gæld til realkreditinstitutter		135.865	2.733.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	26.413
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.246.541	2.693.837
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		198.213	155.987
Deposita		95.570	62.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.698.689	5.672.058
Gældsforpligtelser i alt		6.030.106	5.888.726
PASSIVER I ALT		6.597.175	6.061.234

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Oplysning om aktiver, der indregnes til dagsværdi

Investeringsjendommene er jf. anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi. Såfremt ejendommene ikke var indregnet til dagsværdi, så ville de stå til kostpris med tillæg af senere forbedringer, hvilket er 4.617.269 kr.

	Værdi ultimo indregnet i balancen kr.	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen kr.
Investeringsjendomme, beboelse	5.170.000	552.731
	5.170.000	552.731

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

	-0,50%	Basis	0,50%
Dagsværdi	5.845.000	5.170.000	4.770.000
Ændring i dagsværdi	675.000	-	-400.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.267.280	135.865	3.131.415	2.729.664
Gældsbrief	216.668	16.666	200.002	133.338
	3.483.948	152.531	3.331.417	2.863.002

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet eventualforpligtelser pr. 31. december udgør tkr. 7.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JWF Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.338.938, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 5.170.000.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0