
FAMILIEN FABER HOLDING ApS

CVR-nr.: 25820975

Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/04/2026

Børge Faber
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | FAMILIEN FABER HOLDING ApS Røde Mølle Banke 18 8700 Horsens |
| | CVR-nr.: 25820975 Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025 |
| Revisor | Q-REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Sundvej 51 8700 Horsens DK Danmark CVR-nr.: 30276019 P-enhed: 1013039972 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Søvind, den 18/04/2026

Direktion

Jonna Wilkenschild Faber

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i FAMILIEN FABER HOLDING ApS

Vi har opstillet årsrapporten for FAMILIEN FABER HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18/04/2026

Q-REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 30276019
Steen Quorning, mne3409
registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering og handel samt at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

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 markedsf forholdene 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 2025 fastsat til 5,50%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2025. 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. 393 tkr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 471 tkr. højere.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkt, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling 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 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 nettorealisationstværdi.

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 amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 lånet underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets 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. 2025 - 31. dec. 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 253.791 | 242.693 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 253.791 | 242.693 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -180.000 | 190.000 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 547 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 13.625 | 24.081 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | | 0 | -71.250 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -23.180 | -23.000 |
| Andre finansielle omkostninger | | -92.481 | -109.736 |
| Ordinært resultat før skat | | -27.698 | 252.788 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -27.698 | 252.788 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -27.698 | 252.788 |
| I alt | | -27.698 | 252.788 |

Balance 31. december 2025

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 4.750.000 | 4.930.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 4.750.000 | 4.930.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 546.650 | 533.350 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 546.650 | 533.350 |
| Anlægsaktiver i alt | | 5.296.650 | 5.463.350 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 559.559 | 555.512 |
| Andre tilgodehavender | | 10.656 | 10.080 |
| Tilgodehavender i alt | | 570.215 | 565.592 |
| Likvide beholdninger | | 91.009 | 26.431 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 661.224 | 592.023 |
| AKTIVER I ALT | | 5.957.874 | 6.055.373 |

Balance 31. december 2025

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 238.941 | 266.639 |
| Egenkapital i alt | | 363.941 | 391.639 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.829.387 | 2.914.879 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 40.001 | 40.001 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.869.388 | 2.954.880 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 85.000 | 85.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 13.500 | 13.500 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 2.340.989 | 2.318.309 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 183.596 | 184.196 |
| Deposita | | 101.460 | 107.849 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.724.545 | 2.708.854 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 5.593.933 | 5.663.734 |
| PASSIVER I ALT | | 5.957.874 | 6.055.373 |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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 2025 fastsat til 5,5 %. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2025. 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. 393 tkr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 471 tkr. højere.

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

2. Oplysning om eventualforpligtelser

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

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Den samlede prioritetsgæld pr. 31/12 2025 udgør 2.914 tkr. med sikkerhed i selskabets ejendomme.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2025 4.750 tkr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2025 |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 |