
FAMILIEN FABER HOLDING ApS

CVR-nr.: 25820975

Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

30/06/2023

Jonna Wilkenschild Faber
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 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.

Horsens, den 29/06/2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Hatting, den 29/06/2023

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

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 2022 fastsat til mellem 3,50% og 5,25%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2022. 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. 585 tkr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 435 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 nettorealisation sværdi.

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		226.760	105.786
Andre driftsomkostninger		0	-152.825
Resultat af ordinær primær drift		226.760	-47.039
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	552.731
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.985	1.492
Andre finansielle indtægter		45.695	55.404
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-74.371	-69.940
Andre finansielle omkostninger		-46.630	-98.087
Ordinært resultat før skat		153.439	394.561
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		153.439	394.561
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		153.439	394.561
I alt		153.439	394.561

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		5.170.000	5.170.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.170.000	5.170.000
Anlægsaktiver i alt		5.170.000	5.170.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		66.218	64.233
Andre tilgodehavender		633.166	610.890
Tilgodehavender i alt		699.384	675.123
Andre værdipapirer og kapitalandele		750.000	750.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		750.000	750.000
Likvide beholdninger		43.373	2.052
Omsætningsaktiver i alt		1.492.757	1.427.175
AKTIVER I ALT		6.662.757	6.597.175

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		595.509	442.069
Egenkapital i alt		720.509	567.069
Gæld til realkreditinstitutter		3.071.159	3.131.415
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		183.333	200.002
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.254.492	3.331.417
Gæld til realkreditinstitutter		87.737	135.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.826	22.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.292.760	2.246.541
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		207.563	198.213
Deposita		64.870	95.570
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.687.756	2.698.689
Gældsforpligtelser i alt		5.942.248	6.030.106
PASSIVER I ALT		6.662.757	6.597.175

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	0
	5.170.000	0

Dagsværdien er opgjort som gennemsnittet af en DCF-beregning og afkast delt med et afkastkrav ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Forudsætningerne for beregningen af dagsværdien er lejeindtægter på mellem 888 og 1.259 kr. pr. m² og afkastkrav på mellem 3,50% og 5,25%. Derved fremkommer den samlede dagsværdi på kr. 5.170.000.

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

	-0,50%	Basis	0,50%
Dagsværdi	5.605.000	5.170.000	4.585.000
Ændring i dagsværdi	435.000	-	-585.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.158.896	87.737	3.071.159	2.707.243
Gældsbrief	200.000	16.667	183.333	116.660
	3.358.896	104.404	3.254.492	2.823.903

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet eventualforpligtelser pr. 31. december udgør tkr. 16.

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.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Den samlede pantsætning af aktiverne udgør pr. 31/12 2022 kr. 3.394.000.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2022 kr. 5.170.000.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0