
FAMILIEN FABER HOLDING ApS

CVR-nr.: 25820975

Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/07/2025

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: 01/01/2024 - 31/12/2024

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 09/07/2025

Direktion

Jonna Wilkenschild Faber
direktør

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 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

8700 Horsens, den 09/07/2025

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 2024 fastsat til mellem 5,35% og 5,70%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2024. 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. 412 tkr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 495 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 posteringer 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 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 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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		242.693	156.912
Andre driftsomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		242.693	156.912
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		190.000	-430.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	662
Andre finansielle indtægter		24.081	30.262
Nedskrivning af finansielle aktiver		-71.250	-220.172
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-23.000	-22.825
Andre finansielle omkostninger		-109.736	-96.497
Ordinært resultat før skat		252.788	-581.658
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		252.788	-581.658
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		252.788	-581.658
I alt		252.788	-581.658

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.930.000	4.740.000
Materielle anlægsaktiver i alt		4.930.000	4.740.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		533.350	600.749
Finansielle anlægsaktiver i alt		533.350	600.749
Anlægsaktiver i alt		5.463.350	5.340.749
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		555.512	66.880
Andre tilgodehavender		10.080	607.500
Tilgodehavender i alt		565.592	674.380
Likvide beholdninger		26.431	6.389
Omsætningsaktiver i alt		592.023	680.769
AKTIVER I ALT		6.055.373	6.021.518

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		266.639	13.851
Egenkapital i alt		391.639	138.851
Gæld til realkreditinstitutter		2.914.879	2.993.160
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		40.001	183.333
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	2.954.880	3.176.493
Gæld til realkreditinstitutter		85.000	84.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	40.475
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.318.309	2.304.974
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		184.196	190.063
Deposita		107.849	86.662
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.708.854	2.706.174
Gældsforpligtelser i alt		5.663.734	5.882.667
PASSIVER I ALT		6.055.373	6.021.518

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.000.879	85.000	2.915.879	2.584.000
Gældsbreve	40.001	0	40.001	40.000
	3.040.880	85.000	2.955.880	2.769.000

2. 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 2024 fastsat til mellem 5,35% og 5,70%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2024. 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. 412 tkr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 495 tkr. højere.

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

3. 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.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Den samlede prioritetsgæld pr. 31/12 2024 udgør 3.000 tkr. med sikkerhed i selskabets ejendomme.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2024 4.930 tkr.

5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Værdipapirer til ultimo kursværdi på 533.350 kr.

Resultatopgørelsen er påvirket af urealiseret kursgevinster på 71350kr og urealiseret kurstab på 3851 kr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	1