

---

# **JWF HOLDING ApS**

**CVR-nr.: 36531967**

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**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

JWF HOLDING ApS  
Røde Mølle Banke 18  
8700 Horsens

CVR-nr.: 36531967  
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 JWF 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 JWF Holding ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JWF 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 at eje kapitalandele i andre virksomheder, formueforvaltning og investering.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i forbindelse med regnskabsafregningen for 2022 konstateret fejl i indregningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder ultimo 2021. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder var indregnet med 2.968 t.kr. for meget. Fejlen er væsentlig og den er rettet i sammenligningstallene.

Årets resultat før skat for 2021 er reduceret med 2.968 t.kr.

Skat af fejlen i 2021 udgør 0 t.kr.

Årets resultat efter skat for 2021 er reduceret med 2.968 t.kr.

Balancesummen for 2021 er reduceret med 2.968 t.kr.

Egenkapitalen for 2021 er reduceret med 2.968 t.kr.

Fejlen har ikke påvirket 2022.

Der er i regnskabsåret købt tre investeringsejendomme.

## 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 tre ejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2022 fastsat til mellem 4,85% 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. 175 tkr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 240 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.

### Ændring af væsentlig fejl

Regnskabstallene for 2021 er ændret på følgende måde:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er reduceret med 2.968 t.kr.

Årsagen til ændringen er, at selskabet i forbindelse med regnskabsudarbejdelsen for 2022 konstaterede en fejl i indregningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder ultimo 2021. Fejlen er fundet væsentlig, hvorfor sammenligningstallene er tilrettede.

Den akkumulerede virkning pr. 31/12 2021 udgør:

Årets resultat før skat for 2021 er reduceret med 2.968 t.kr.

Skat af fejlen i 2021 udgør 0 t.kr.

Årets resultat efter skat for 2021 er reduceret med 2.968 t.kr.

Balancesummen for 2021 er reduceret med 2.968 t.kr.

Egenkapitalen for 2021 er reduceret med 2.968 t.kr.

Fejlen har ikke påvirket 2022

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten 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.

#### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomhedernes resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 ejendommens 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".

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag efter tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for JWF Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver består af gældsbreve og indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation 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 individuelt niveau.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indeståender i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

JWF Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne.

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 lånets 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.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-12.070</b>	<b>-51.659</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-12.070</b>	<b>-51.659</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		91.591	185.602
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		246.750	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		134.313	118.569
Andre finansielle indtægter		121.088	106.604
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-20.530	-26.269
Andre finansielle omkostninger		-98.810	-27.109
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>462.332</b>	<b>305.738</b>
Skat af årets resultat		-99.512	-26.392
<b>Årets resultat</b>		<b>362.820</b>	<b>279.346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		91.591	185.601
Overført resultat		271.229	93.745
<b>I alt</b>		<b>362.820</b>	<b>279.346</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.100.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>2.100.000</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.521.534	2.429.943
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.143.473	4.035.172
Andre tilgodehavender		225.080	218.524
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.890.087</b>	<b>6.683.639</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.990.087</b>	<b>6.683.639</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.619	7.004
Andre tilgodehavender		3.552.101	3.437.568
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.559.720</b>	<b>3.444.572</b>
Likvide beholdninger		5.702	140.628
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.565.422</b>	<b>3.585.200</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.555.509</b>	<b>10.268.839</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		74.209	74.209
Overkurs ved emission		1.818.090	1.818.090
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		676.234	584.643
Overført resultat		6.484.612	6.213.382
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>9.053.145</b>	<b>8.690.324</b>
Hensættelse til udskudt skat		54.285	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>54.285</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.367.869	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.367.869</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.964	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.000	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		710.421	631.896
Skyldig selskabsskat		16.105	1.980
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.242.820	929.639
Deposita		39.900	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.080.210</b>	<b>1.578.515</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.448.079</b>	<b>1.578.515</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.555.509</b>	<b>10.268.839</b>

## 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 1.853.250 kr.

	Værdi ultimo indregnet i balancen kr.	Årets urealierede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen kr.
Investeringsjendomme, beboelse	2.100.000	246.750
	<b>2.100.000</b>	<b>246.750</b>

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 1.075 og 1.174 kr. pr. m<sup>2</sup> og afkastkrav på mellem 4,85% og 5,25%. Derved fremkommer den samlede dagsværdi på kr. 2.100.000.

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	2.340.000	2.100.000	1.925.000
Ændring i dagsværdi	240.000		-175.000

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.382.833	14.964	1.367.869	1.304.085
	<b>1.382.833</b>	<b>14.964</b>	<b>1.367.869</b>	<b>1.304.085</b>

### 3. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

#### Skyldig selskabsskat:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets skat	39.498	26.404
Årets skat i datterselskaber med overskud	7.619	7.004
Årets skat i datterselskaber med underskud	-31.012	-26.013
Aconto betalt udbytteskat	0	-5.415
	<b>16.105</b>	<b>1.980</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets eventualforpligtelser pr. 31/12 2022 udgør kr. 140.468.587.

Selskabet er sambeskattet med Familien Faber Holding ApS, BJ Invest Horsens ApS og Fabers Familieselskab ApS. Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede selskabsskat er indregnet i balancen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pantsætning af aktiver udgør pr. 31/12 2022 kr. 1.386.000.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2022 kr. 2.100.000.

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0