
JWF HOLDING ApS

CVR-nr.: 36531967

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

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

JWF HOLDING ApS
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens

CVR-nr.: 36531967
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 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 18/04/2026

Direktion

Jonna Wilkenschild Faber
direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til daglige ledelse i JWF HOLDING ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JWF 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 formål er at eje kapitalandele i andre virksomheder, formueforvaltning og investering. Selskabets aktivitet er primær investering i ejendomme samt udlejning af disse.

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 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. 323 tkr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 388 tkr. højere. Som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en is usikkerhed forbundet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets eventualforpligtelser bliver væsentligt reduceret som følge af gennemført aktie overdragelse via en tilknyttet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. 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.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens 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 posteringer 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 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 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. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		250.659	124.853
Resultat af ordinær primær drift		250.659	124.853
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		91.876	318.919
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		53.026	83.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.000	4.000
Andre finansielle indtægter		15.396	14.459
Nedskrivning af finansielle aktiver		-27.698	-221.199
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-15.407	0
Andre finansielle omkostninger		-154.387	-112.719
Ordinært resultat før skat		217.465	211.313
Skat af årets resultat		-37.670	-18.115
Årets resultat		179.795	193.198
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		64.178	97.720
Overført resultat		115.617	95.478
I alt		179.795	193.198

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.095.836	3.735.099
Materielle anlægsaktiver i alt		6.095.836	3.735.099
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.080.391	2.016.213
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.125.261	4.119.661
Andre tilgodehavender		0	119.393
Finansielle anlægsaktiver i alt		6.205.652	6.255.267
Anlægsaktiver i alt		12.301.488	9.990.366
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.700	2.800
Andre tilgodehavender		2.595.118	2.459.212
Tilgodehavender i alt		2.601.818	2.462.012
Likvide beholdninger		12.546	299.571
Omsætningsaktiver i alt		2.614.364	2.761.583
AKTIVER I ALT		14.915.852	12.751.949

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		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		235.091	170.913
Overført resultat		5.600.710	5.485.092
Egenkapital i alt		7.728.100	7.548.304
Hensættelse til udskudt skat		57.700	52.600
Hensatte forpligtelser i alt		57.700	52.600
Gæld til realkreditinstitutter		3.603.245	2.363.184
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.603.245	2.363.184
Gæld til realkreditinstitutter		72.000	34.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.450	42.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.285.198	1.275.991
Skyldig selskabsskat		30.700	28.700
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.500	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.930.567	1.332.820
Deposita		144.392	74.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.526.807	2.787.861
Gældsforpligtelser i alt		7.130.052	5.151.045
PASSIVER I ALT		14.915.852	12.751.949

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 tre 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. 323 tkr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 388 tkr. højere. Som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en is usikkerhed forbundet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Skatteforpligtelse.

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.

Andre forpligtelser.

Kautionsforpligtelse på samlet 133.749 tkr.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld ialt 3.675 tkr. er der tinglyst pant i ejendomme til en bogført værdi pr 31.12.2025 på 6.096 tkr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	1