

J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS

Frihedsvej 31

4700 Næstved

CVR-nr.: 36487224

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2026

John Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025	6
Balance pr. 31. december 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS Frihedsvej 31 4700 Næstved
	CVR-nr.: 36487224 Hjemsted: Næstved Stiftelsesdato: 12. januar 2015 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	John Frandsen, Direktør
Revisor	Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 4. maj 2026 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved , den 18. april 2026

Direktion

John Frandsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved , den 18. april 2026

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27433863

Christian Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
mne34329

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, herunder investering i fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Bruttofortjeneste		273.235	886.535
Personaleomkostninger	1	-393.675	-131.776
Resultat før af- og nedskrivninger		-120.440	754.759
Af- og nedskrivninger		-151.584	-115.905
Resultat før finansielle poster		-272.024	638.854
Finansielle indtægter		0	5.783
Finansielle omkostninger		-242.107	-308.513
Resultat før skat		-514.131	336.124
Skat af årets resultat		82.867	-84.034
Årets resultat		-431.264	252.090
Forslag til resultatdisponering		2025 kr	2024 kr
Overført resultat		-431.264	252.090
Resultatdisponering i alt		-431.264	252.090

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		8.940.200	9.076.783
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		105.000	120.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.045.200</u>	<u>9.196.783</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.045.200</u>	<u>9.196.783</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.411	0
Udskudt skatteaktiv		47.098	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		23.290	0
Tilgodehavender i alt		<u>96.799</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		592	94
Omsætningsaktiver i alt		<u>97.391</u>	<u>94</u>
Aktiver i alt		<u>9.142.591</u>	<u>9.196.877</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.877.983	2.309.248
Egenkapital i alt		<u>1.927.983</u>	<u>2.359.248</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		0	12.479
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>12.479</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		5.759.853	5.842.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	<u>5.759.853</u>	<u>5.842.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		85.328	87.323
Banker		1.022.868	215.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.750	26.584
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	70.896
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		100.000	200.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	82.693
Anden gæld		226.809	299.644
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.454.755</u>	<u>982.400</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.214.608</u>	<u>6.825.150</u>
Passiver i alt		<u>9.142.591</u>	<u>9.196.877</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	50.000	2.309.247	2.359.247
Årets resultat	0	-431.264	-431.264
Egenkapital, ultimo	50.000	1.877.983	1.927.983

Noter

1. Personalemkostninger

	2025	2024
	kr	kr
Lønninger	388.632	130.786
Andre omkostninger til social sikring	5.043	990
I alt	393.675	131.776
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

2. Langfristede gældsforpligtelser

	2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5
	kr	kr	år
Gæld til realkreditinstitutter	5.759.853	85.328	4.171.679

3. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 5.845 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.940.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 6.501 i overstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 1.500 til sikkerhed i bankgæld.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter huslejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt forsikringer og skatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-70 år	0 %
Andre anlæg driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.