

J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS

Frihedsvej 31

4700 Næstved

CVR-nr. 36487224

Årsrapport**1. januar 2024 - 31. december 2024**

(Selskabets 10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

John Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 14. februar 2025

Direktion

John Frandsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 opstilling 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 14. februar 2025

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27433863

Christian Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
ID: mne34329

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS Frihedsvej 31 4700 Næstved
CVR-nr.	36487224
Stiftelsesdato	12. april 2015
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	John Frandsen
Revisor	Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr.: 27433863

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 252.090, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 9.196.876, og en egenkapital på kr. 2.359.247. Årets resultat er positivt påvirket af gevinst ved salg af en udlejningsejendom. Der henvises til note 5 i årsregnskabet vedr. særlige poster.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af et sammendrag af regnskabsposterne lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Likvider

Likvider omfatter indeståender på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		886.535	1.222.268
Personaleomkostninger	1	-131.776	-886
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-115.905	-126.173
Driftsresultat		638.854	1.095.209
Finansielle indtægter		5.783	0
Finansielle omkostninger		-308.513	-310.108
Resultat før skat		336.124	785.101
Skat af årets resultat		-84.034	-161.706
Årets resultat		252.090	623.395
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		252.090	623.395
		252.090	623.395

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.076.782	10.371.371
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		120.000	135.000
Materielle anlægsaktiver		9.196.782	10.506.371
Anlægsaktiver		9.196.782	10.506.371
Likvide beholdninger		94	994
Omsætningsaktiver		94	994
Aktiver		9.196.876	10.507.365

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.309.247	2.057.157
Egenkapital		2.359.247	2.107.157
Hensættelser til udskudt skat		12.479	11.138
Hensatte forpligtelser		12.479	11.138
Gæld til realkreditinstitutter		5.842.750	6.657.998
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.842.750	6.657.998
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		87.323	121.651
Gæld til banker		215.260	602.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.434	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		70.896	287.078
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		82.693	158.818
Anden gæld		317.794	561.288
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		200.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		982.400	1.731.072
Gældsforpligtelser		6.825.150	8.389.070
Passiver		9.196.876	10.507.365
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Særlige poster	5		

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	130.786	0
Andre omkostninger til social sikring	990	886
	<u>131.776</u>	<u>886</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	5.842.750	87.323	5.477.512
	<u>5.842.750</u>	<u>87.323</u>	<u>5.477.512</u>

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J.F. Holding Stenbæksholm ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som er opstået indenfor sambeskatningskredsen samt for betaling af selskabsskatter, som er opstået indenfor sambeskatningskredsen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 6.017 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 9.079.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.750 i overstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 1.750 til sikkerhed i bankgæld.

5. Særlige poster

Særlige poster omfatter indtægter eller omkostninger af særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter eller andre væsentlige beløb af engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets normale drift og som ikke antages at være tilbagevendende.

Som omtalt i ledelsesberegningen er årets resultat påvirket af særlige poster, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indregnet gevinst ved salg af udlejningsejendom kr. 500.977, beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.