
Holbæk Fjord Ejendomme A/S

Hovedgaden 68, 4520 Svinninge

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 39 03 99 07

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/4 2025

Benny Evan Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Holbæk Fjord Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 16. april 2025

Direktion

Benny Evan Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Jerrick Spang Petersen
formand

Benny Evan Jørgensen

Simon Eschen Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Holbæk Fjord Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Holbæk Fjord Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 16. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Daniel Poulsen

statsautoriseret revisor

mne48524

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holbæk Fjord Ejendomme A/S Hovedgaden 68 4520 Svinninge CVR-nr: 39 03 99 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 27. oktober 2017 Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Jerrick Spang Petersen, formand Benny Evan Jørgensen Simon Eschen Jørgensen
Direktion	Benny Evan Jørgensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttoresultat		-22.630	9.050
Personaleomkostninger	2	-492.092	-501.796
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-77.002	-77.002
Resultat før finansielle poster		-591.724	-569.748
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	2.405.032	0
Finansielle indtægter	5	92.033	143.258
Finansielle omkostninger	6,7	-775.949	-165.640
Resultat før skat		1.129.392	-592.130
Skat af årets resultat	8	-220.765	125.683
Årets resultat		908.627	-466.447

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	500.000
Overført resultat	908.627	-966.447
	908.627	-466.447

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Erhvervede lignende rettigheder		120.987	80.110
Immaterielle anlægsaktiver	9	120.987	80.110
Grunde og bygninger		3.662.529	3.739.531
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	0
Materielle anlægsaktiver	10	3.662.529	3.739.531
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	11.209.988	17.075.868
Andre værdipapirer og kapitalandele	12,13	6.785.868	0
Finansielle anlægsaktiver		17.995.856	17.075.868
Anlægsaktiver		21.779.372	20.895.509
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.939	5.263
Andre tilgodehavender		750	0
Udskudt skatteaktiv		0	220.765
Selskabsskat		0	23.839
Tilgodehavender		8.689	249.867
Værdipapirer	13	0	242.800
Likvide beholdninger		4.501	264.433
Omsætningsaktiver		13.190	757.100
Aktiver		21.792.562	21.652.609

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.097.322	6.188.695
Egenkapital		7.597.322	6.688.695
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.918.021	3.758.376
Deposita		44.250	44.250
Anden gæld		7.027.736	7.416.138
Langfristede gældsforpligtelser	14	12.990.007	11.218.764
Kreditinstitutter		764.821	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.525	78.863
Gæld til associerede virksomheder		0	1.312.979
Anden gæld	14	392.887	2.353.308
Kortfristede gældsforpligtelser		1.205.233	3.745.150
Gældsforpligtelser		14.195.240	14.963.914
Passiver		21.792.562	21.652.609
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.188.695	6.688.695
Årets resultat	0	908.627	908.627
Egenkapital 31. december	500.000	7.097.322	7.597.322

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

2. Personaleomkostninger

Lønninger

Andre omkostninger til social sikring

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
DKK	DKK
477.624	487.328
14.468	14.468
492.092	501.796
2	2

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

2024	2023
DKK	DKK
77.002	77.002
77.002	77.002

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte

2024	2023
DKK	DKK
2.405.032	0
2.405.032	0

5. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

2024	2023
DKK	DKK
92.033	143.258
92.033	143.258

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	775.949	165.640
	<u>775.949</u>	<u>165.640</u>

	2024	2023
	DKK	DKK
7. Særlige poster		
Regulering af kryptovaluta	40.877	26.390
	<u>40.877</u>	<u>26.390</u>

Årets regulering af kryptovaluta indgår under finansielle poster.

	2024	2023
	DKK	DKK
8. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	220.765	-125.683
	<u>220.765</u>	<u>-125.683</u>

	Erhvervede lignende rettigheder
	DKK
9. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar	300.000
Kostpris 31. december	<u>300.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	219.890
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-40.877
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>179.013</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>120.987</u>

Noter til årsregnskabet

10. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar	3.850.131	
Kostpris 31. december	3.850.131	
Ned- og afskrivninger 1. januar	110.600	
Årets afskrivninger	77.002	
Ned- og afskrivninger 31. december	187.602	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.662.529	
Afskrives over	50 år	
	2024	2023
	DKK	DKK

11. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	17.075.868	200.000
Tilgang i årets løb	919.988	17.075.868
Afgang i årets løb	-6.785.868	-200.000
Kostpris 31. december	11.209.988	17.075.868
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.209.988	17.075.868

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Svinninge Ejendomme A/S	Holbæk	630.000	32,1%	11.130.277	2.242.292
Optinorm ApS	Roskilde	122.667	20%	1.324.725	-294.443

Noter til årsregnskabet

12. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	6.785.868
Kostpris 31. december	<u>6.785.868</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.785.868</u>

Selskabet ejer andre værdipapirer og kapitalandele i Fjordstjernen Boliger & Sundhedscenter A/S med en ejerandel på 17%. Egenkapitalen i Fjordstjernen Boliger & Sundhedscenter A/S udgør DKK 28.071.526 jf. seneste aflagte årsrapport for 2023.

13. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	28.656	0
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK

14. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.918.021	3.758.376
Langfristet del	5.918.021	3.758.376
Inden for 1 år	0	0
	<u>5.918.021</u>	<u>3.758.376</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
14. Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	44.250	44.250
Langfristet del	44.250	44.250
Inden for 1 år	0	0
	<u>44.250</u>	<u>44.250</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.027.736	7.416.138
Langfristet del	7.027.736	7.416.138
Inden for 1 år	0	2.250.000
Øvrig kortfristet gæld	392.887	103.308
	<u>7.420.623</u>	<u>9.769.446</u>

	2024	2023
	DKK	DKK
15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.238 (TDKK 4.388 i 2023), der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	3.662.529	3.739.531

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Svinninge Ejendomme A/S' mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for Odsherreds Bilcenter ApS' pengeinstitut.

Noter til årsregnskabet

16. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holbæk Fjord Ejendomme A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede lignende rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Erhvervede lignende rettigheder består af kryptovaluta, som afskrives over den forventede levetid, som dog vurderes at være uendelig, hvorfor der ikke foretages afskrivninger. Nedskrivninger eller tilbageførsel heraf indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.