

---

# ***Jesper Steen Lorentzen Holding ApS***

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

## **Årsrapport for 2022/23** (regnskabsår 1/6 - 31/5)

---

CVR-nr. 28 50 78 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/11 2023

Jesper Steen Lorentzen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj 5

Balance 31. maj 6

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 for Jesper Steen Lorentzen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 28. november 2023

## Direktion

Jesper Steen Lorentzen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jesper Steen Lorentzen Holding ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Jesper Steen Lorentzen Holding ApS for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023, 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 revisorerets 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Hillerød, den 28. november 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne33240

Henrik Aslund Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne17120

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Jesper Steen Lorentzen Holding ApS  
Slotsgade 67 B  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28 50 78 28  
Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj  
Regnskabsår: 18. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Hillerød

**Direktion**

Jesper Steen Lorentzen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

**Pengeinstitut**

Spar Nord Bank A/S

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-4.601</b>	<b>-2.401</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-9.789.550	17.358.231
Finansielle omkostninger	-28	-69
<b>Resultat før skat</b>	<b>-9.794.179</b>	<b>17.355.761</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-9.794.179</b>	<b>17.355.761</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-9.789.550	17.358.231
Overført resultat	-4.629	-2.470
	<b>-9.794.179</b>	<b>17.355.761</b>

## Balance 31. maj

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	22.075.635	31.865.185
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.075.635</b>	<b>31.865.185</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.075.635</b>	<b>31.865.185</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.118</b>	<b>5.747</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.118</b>	<b>5.747</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.076.753</b>	<b>31.870.932</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		21.244.808	31.034.358
Overført resultat		705.695	710.324
<b>Egenkapital</b>		<b>22.075.503</b>	<b>31.869.682</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.250	1.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.250</b>	<b>1.250</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.250</b>	<b>1.250</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.076.753</b>	<b>31.870.932</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juni	125.000	16.317.964	710.324	17.153.288
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	14.716.394	0	14.716.394
Korrigeret egenkapital 1. juni	125.000	31.034.358	710.324	31.869.682
Årets resultat	0	-9.789.550	-4.629	-9.794.179
<b>Egenkapital 31. maj</b>	<b>125.000</b>	<b>21.244.808</b>	<b>705.695</b>	<b>22.075.503</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er projekt- og ejendomsudvikling gennem datterselskaber.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juni	830.827	830.827
Kostpris 31. maj	830.827	830.827
Værdireguleringer 1. juni	16.317.964	8.072.827
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	14.716.394	5.603.300
Årets resultat	-9.789.550	17.358.231
Værdireguleringer 31. maj	21.244.808	31.034.358
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b>22.075.635</b>	<b>31.865.185</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Frederiksborg Gruppen A/S	Hillerød	750.000	46,67%	47.304.929	-20.977.606
We-Lo Development ApS	Hillerød	125.000	23,33%	44.513.494	1.313.580
Vølundsvej 19 Hillerød 2008 ApS	Hillerød	125.000	28,00%	9.708.269	819.085
Slotsgade 67 Hillerød ApS	Hillerød	80.000	26,83%	9.236.776	729.859
Frederiksværksgade 27 ApS	Hillerød	40.000	46,67%	196.593	-1.731.701
Komplementarselskabet Frederiksborg Gruppen ApS	Hillerød	80.000	46,67%	82.022	-874
P/S Rådhusstræde	Hillerød	2.500.000	46,67%	8.287.176	-11.705.373
Komplementarselskabet We-Lo ApS	Hillerød	50.000	23,33%	124.747	36.624
P/S Slotsgade 13-15	Hillerød	2.000.000	23,33%	3.601.983	222.023
P/S Slotsgade 14	Hillerød	500.000	23,33%	-1.238.849	-641.388
P/S Slotsgade 17	Hillerød	500.000	23,33%	1.616.656	-4.027
P/S Slotsgade 21	Hillerød	2.000.000	23,33%	3.181.977	-138.711
P/S Helsingørsgade 18	Hillerød	400.000	23,33%	394.590	-57.603
Ejd.selskabet af 23.08.2017 ApS	Hillerød	50.000	23,33%	21.316	-9.137
Kirsebærhaven 1 til 8, Gislinge ApS	Gribskov	200.000	11,43%	700.189	156.720

# Noter til årsregnskabet

## 3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. maj 2023.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jesper Steen Lorentzen Holding ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis for måling af ejendomme indregnet i kapitalandele fra kostpris til dagsværdi. Ændringen har medført en reduktion af ordinært resultat for indeværende år med TDKK 5.436 (2021/22: en forhøjelse med TDKK 9.113). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med TDKK 9.281 (2021/22: TDKK 14.716) og den samlede balancesum med TDKK 9.281 (2021/22: TDKK 14.716). Egenkapitalen er påvirket med TDKK 9.281 (2021/22: DKK 14.716). Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af eventuelle merværdier på ejendomme.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

## Noter til årsregnskabet

### 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.