

# JEF Ejendomme Holding ApS

Strandmøllevej 54, 4300 Holbæk  
CVR-nr. 31 49 37 30

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.06.24

Jørgen Fokdal  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 14

---

---

**Selskabet**

---

JEF Ejendomme Holding ApS  
c/o Fokdal  
Strandmøllevej 54  
4300 Holbæk

Hjemsted: Holbæk  
CVR-nr.: 31 49 37 30  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jørgen Fokdal

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

Vand med kant ApS, Holbæk  
Bad+ ApS, Holbæk

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for JEF Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27. juni 2024

**Direktionen**

Jørgen Fokdal

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i JEF Ejendomme Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JEF Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 27. juni 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Anker

Reg. revisor  
MNE-nr. mne5591

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består, i lighed med tidligere år, i at eje aktier og anpartar.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -117.440 mod t.DKK -260 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -5.259.663.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og som følge deraf er selskabet omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Ledelsen forventer at kunne reetablere kapitalen ved selskabets fremtidige indtjening.

*Oplysninger om fortsat drift*

Af selskabets gæld på t.DKK 6.456 udgør t.DKK 4.846 gæld til kapitalejer, som har afgivet erklæring om udelukkende, at kræve sit tilgodehavende indfriet i takt med, at selskabets likviditet tillader dette. Herudover har kapitalejer afgivet erklæring om at tilføre selskabet likviditet i takt med behovet. Erklæringerne er gældende frem til 31. december 2024. På denne baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 t.DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-8.126</b>	<b>-8</b>
2	Andre finansielle indtægter	15.750	18
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-250
3	Andre finansielle omkostninger	-125.064	-33
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-117.440</b>	<b>-273</b>
	Skat af årets resultat	0	13
	<b>Årets resultat</b>	<b>-117.440</b>	<b>-260</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-117.440	-260
	<b>I alt</b>	<b>-117.440</b>	<b>-260</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	t.DKK
Note			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.001	40
	Andre værdipapirer og kapitalandele	30.000	30
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>70.001</b>	<b>70</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>70.001</b>	<b>70</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	18.503	18
	Tilgodehavende selskabsskat	2.000	0
	Andre tilgodehavender	760.056	745
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>780.559</b>	<b>763</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>222.739</b>	<b>231</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.003.298</b>	<b>994</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.073.299</b>	<b>1.064</b>



	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	t.DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	-5.384.663	-5.267
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-5.259.663</b>	<b>-5.142</b>
Anden gæld	4.846.447	4.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.846.447</b>	<b>4.660</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.625	7
Gæld til tilknyttede virksomheder	35.045	33
Anden gæld	1.444.845	1.506
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.486.515</b>	<b>1.546</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.332.962</b>	<b>6.206</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.073.299</b>	<b>1.064</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Af selskabets gæld på t.DKK 6.456 udgør t.DKK 4.846 gæld til kapitalejer, som har afgivet erklæring om udelukkende, at kræve sit tilgodehavende indfriet i takt med, at selskabets likviditet tillader dette. Herudover har kapitalejer afgivet erklæring om at tilføre selskabet likviditet i takt med behovet. Erklæringerne er gældende frem til 31. december 2023. På denne baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	2023 DKK	2022 t.DKK
--	-------------	---------------

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	712	4
Øvrige finansielle indtægter	15.038	15
I alt	15.750	19

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.669	2
Øvrige finansielle omkostninger	123.395	31
I alt	125.064	33

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for anden gæld t.DKK 1.566 givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## BALANCE

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.