

**J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS**

Frihedsvej 31

4700 Næstved

CVR-nr. 36487224

**Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

(Selskabets 8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

John Frandsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 2. juni 2023

## 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 2022 - 31. december 2022 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 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 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 2. juni 2023

**Revision Vadestedet**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 27433863**

Christian Bjørk Hansen  
Statsautoriseret revisor  
ID: mne34329

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS Frihedsvej 31 4700 Næstved
Telefon	21650369
E-mail	johnogmaria@mail.dk
CVR-nr.	36487224
Stiftelsesdato	12. april 2015
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	John Frandsen
<b>Revisor</b>	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr.: 27433863

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for J.F. INVEST STENBÆKSHOLM ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for tidligere år. Korrektionen medfører en reduktion af resultat efter skat på 147 t.kr. i regnskabsåret 2021 og en tilsvarende reduktion af egenkapitalen pr. 31 december 2021. Sammenligningstallene er tilrettet i overensstemmelse hermed og den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen.

## 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 en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

## Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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.

# Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender på anfordringskonti i pengeinstitutter.

### Egenkapital

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

### 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 acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



# Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>919.734</b>	<b>501.454</b>
Personaleomkostninger	1	-389.442	-450.164
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-101.806	-105.736
<b>Driftsresultat</b>		<b>428.486</b>	<b>-54.446</b>
Finansielle omkostninger		-201.452	-144.291
<b>Resultat før skat</b>		<b>227.034</b>	<b>-198.737</b>
Skat af årets resultat		-54.503	20.469
<b>Årets resultat</b>		<b>172.531</b>	<b>-178.268</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		172.531	-178.269
		<b>172.531</b>	<b>-178.269</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		12.212.134	13.286.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		150.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.362.134</b>	<b>13.286.001</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.362.134</b>	<b>13.286.001</b>
Råvarer og hjælpematerialer		0	175.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>175.000</b>
Andre tilgodehavender		0	20.469
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>20.469</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>106</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>106</b>	<b>195.469</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.362.240</b>	<b>13.481.470</b>

# Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.433.762	1.261.231
<b>Egenkapital</b>		<b>1.483.762</b>	<b>1.311.231</b>
Hensættelser til udskudt skat		8.250	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.250</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.737.331	8.332.203
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>7.737.331</b>	<b>8.332.203</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		210.311	439.386
Gæld til banker		1.947.607	1.960.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		520.170	751.994
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		4.708	0
Anden gæld		450.101	686.522
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.132.897</b>	<b>3.838.035</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.870.228</b>	<b>12.170.238</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.362.240</b>	<b>13.481.469</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Selskabets væsentligste aktiviteter	5		

# Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	382.864	449.312
Andre omkostninger til social sikring	6.578	852
	<b>389.442</b>	<b>450.164</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til kreditinstitutter	7.737.331	210.311	7.211.514
	<b>7.737.331</b>	<b>210.311</b>	<b>7.211.514</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J.F. Holding Stenbæksholm ApS som administrationsselskab 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. 7.948 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 12.125.

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. Selskabets væsentligste aktiviteter

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