

# **Ejendomsselskabet Henrik Steen ApS**

**Buchwaldsgade 51**

**5000 Odense C**

**CVR-nr. 29 38 88 30**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
7. juli 2023

---

Henrik Steen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Henrik Steen ApS  
Buchwaldsgade 51  
5000 Odense C

CVR-nr.: 29 38 88 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Odense

### Direktion

Henrik Steen

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Henrik Steen 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. juli 2023

### Direktion

Henrik Steen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Henrik Steen ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Henrik Steen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 7. juli 2023

### **FER FYNS ERHVERVSREVISION**

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87

Jakob Bødker  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23279

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomshandel samt ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 27.776, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 108.825.

Selskabet har tabt sin selskabskapital og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Selskabet har igangsat udvikling af ejendommen og det forventes derigennem, at selskabskapitalen kan reetableres ved øget indtjening.

Endvidere har moderselskabet givet tilsagn om at understøtte selskabet ind til den fulde selskabskapital er reetableret, hvorfor regnskabet er aflagt som Going Concern. Der henvises til note 4 og 5.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>49.911</b>	<b>-3.700</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-36.240</u>	<u>-36.240</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>13.671</b>	<b>-39.940</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-831</u>	<u>-1.988</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.840</b>	<b>-41.928</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-40.616</u>	<u>9.224</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-27.776</u></b>	<b><u>-32.704</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-27.776</u>	<u>-32.704</u>
		<b><u>-27.776</u></b>	<b><u>-32.704</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>2.257.213</u>	<u>2.293.453</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.257.213</u></b>	<b><u>2.293.453</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.257.213</u></b>	<b><u>2.293.453</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.000
Andre tilgodehavender		20.453	9.450
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.189	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>6.657</u>
<b>Tilgodehavende</b>		<b><u>22.642</u></b>	<b><u>31.107</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>264.863</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>22.642</u></b>	<b><u>295.970</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.279.855</u></b>	<b><u>2.589.423</u></b>



**Balance 31. december**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-233.825</u>	<u>-206.050</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-108.825</u></b>	<b><u>-81.050</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>44.450</u>	<u>1.645</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>44.450</u></b>	<b><u>1.645</u></b>
Banker		9.614	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.500	24.632
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.775.978	2.096.059
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		531.738	531.738
Anden gæld		<u>16.400</u>	<u>16.399</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.344.230</u></b>	<b><u>2.668.828</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.344.230</u></b>	<b><u>2.668.828</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.279.855</u></b>	<b><u>2.589.423</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-206.049	-81.049
Årets resultat	0	-27.776	-27.776
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>-233.825</b>	<b>-108.825</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-173.346	-48.346
Årets resultat	0	-32.704	-32.704
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>-206.050</b>	<b>-81.050</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	831	1.988
	<u>831</u>	<u>1.988</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	42.805	-9.224
Sambeskatningsbidrag	-2.189	0
	<u>40.616</u>	<u>-9.224</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		2.941.417
Kostpris 31. december 2022		2.941.417
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		647.964
Årets afskrivninger		36.240
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		684.204
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><u>2.257.213</u></u>

## Noter

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen gennem fremtidig indtjening. Selskabet har indgået aftale med selskabets tilknyttede selskaber om, at disse vil understøtte selskabets drift i de kommende 12 måneder, hvorfor regnskabet er aflagt som Going Concern.

### 5 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har tabt mere end 50% af sin egenkapital. Det er ledelsens forventning jf. ledelsesberetningens afsnit om "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", at kapitalen forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Henrik Steen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henrik Steen ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af bankindeståender.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.