

---

# *Henriettevej 22 ApS*

Brandts Passage 15, 5000 Odense C

Årsrapport for  
1. oktober 2019 - 30. september 2020

---

CVR-nr. 36 98 53 72

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 16/12 2020

Daniel Gjøde  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	5
Balance 30. september 2020	6
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Henriettevej 22 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 16. december 2020

**Direktion**

Daniel Gjøde  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Henriettevej 22 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Henriettevej 22 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Odense M, den 16. december 2020

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mette Holy Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne34359

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**                                   Henriettevej 22 ApS  
  
Brandts Passage 15  
5000 Odense C  
  
CVR-nr: 36 98 53 72  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020  
Hjemstedskommune: Odense

**Direktion**                                   Daniel Gjøde

**Revisor**                                   PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>39.431</b>	<b>116.802</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-35.124	-35.125
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.307</b>	<b>81.677</b>
Finansielle omkostninger	4	-44.415	-60.489
<b>Resultat før skat</b>		<b>-40.108</b>	<b>21.188</b>
Skat af årets resultat	5	1.096	-12.386
<b>Årets resultat</b>		<b>-39.012</b>	<b>8.802</b>

### Resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-39.012	8.802
	<b>-39.012</b>	<b>8.802</b>

## Balance 30. september 2020

### Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Grunde og bygninger		3.105.563	3.140.687
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>3.105.563</b>	<b>3.140.687</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.105.563</b>	<b>3.140.687</b>
Andre tilgodehavender		23.374	10.149
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.096	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.470</b>	<b>10.149</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.955</b>	<b>65.197</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.425</b>	<b>75.346</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.147.988</b>	<b>3.216.033</b>



## Balance 30. september 2020

### Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-39.483	-471
<b>Egenkapital</b>	7	<b>10.517</b>	<b>49.529</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.172.686	1.225.072
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.845.858	1.809.658
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.018.544</b>	<b>3.034.730</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	52.222	51.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.376	9.376
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	12.386
Deposita		38.762	52.650
Anden gæld		18.567	5.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>118.927</b>	<b>131.774</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.137.471</b>	<b>3.166.504</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.147.988</b>	<b>3.216.033</b>
Going concern	1		
Usædvanlige forhold	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet har pr. 30. september 2020 tabt mere end 50% af selskabskapitalen og selskabet er dermed underlagt Selskabslovens §119. Ejerne forventer egenkapitalen fuldt reetableret ved fremtidig indtjening.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet om at den fornødne kapital vil blive stillet til rådighed i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets økonomiske forpligtelser. På den baggrund aflægges regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Konsekvenserne af Covid-19 kan påvirke selskabets resultat og investeringer negativt i 2020-21. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere effekten. Ledelsen vurderer at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab.

## 3. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
	36.200	51.361
	8.215	9.128
	<u>44.415</u>	<u>60.489</u>

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

	<u>-1.096</u>	<u>12.386</u>
	<u>-1.096</u>	<u>12.386</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris primo 1. oktober	3.256.241
Kostpris 30. september	<u>3.256.241</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. oktober	115.554
Årets afskrivninger	35.124
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>150.678</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>3.105.563</u></b>

## 7. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	-471	49.529
Årets resultat	0	-39.012	-39.012
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-39.483</u></b>	<b><u>10.517</u></b>

2019/20	2018/19
DKK	DKK

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>989.199</u>	<u>1.028.261</u>
	<b><u>989.199</u></b>	<b><u>1.028.261</u></b>

2019/20	2018/19
DKK	DKK

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.105.563	3.140.687
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Henriettevej 22 ApS for 2019/20 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 2019/20 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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttofortjeneste

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

## Af- og nedskrivninger

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

## 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.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balance

## 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## 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.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

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

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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