

M og H Steffensen Ejendomsselskab ApS
Hulvejen 18, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød

CVR-nr. 39 89 81 44

Årsrapport

1. januar - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2024.

Hans-Henrik Steffensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2023 for M og H Steffensen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 22. marts 2024

Direktion

Hans-Henrik Steffensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i M og H Steffensen Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M og H Steffensen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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 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.

Ringkøbing, den 22. marts 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen
statsautoriseret revisor
mne23420

Selskabsoplysninger

Selskabet

M og H Steffensen Ejendomsselskab ApS
Hulvejen 18, Ny Hammersholt
3400 Hillerød

CVR-nr.: 39 89 81 44

Regnskabsår: 1. januar - 30. september
5. regnskabsår

Direktion

Hans-Henrik Steffensen, direktør

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkmosevej 20 A
6950 Ringkøbing

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.697 t.kr. mod 1.146 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.504 t.kr. mod -3.907 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne jf. selskabslovens § 119. Det forventes, at egenkapitalen kan reetableres ved overskudsgivende drift årene fremover.

Selskabet finansieres gennem moderselskabet M og H Steffensen Holding ApS.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M og H Steffensen Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. september 2023. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter- og omkostninger samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og bil.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	70%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter M og H Steffensen Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 30/9 2023</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>
Bruttofortjeneste	2.697.152	1.145.959
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-127.549	-6.444.766
Andre driftsomkostninger	<u>-47.500</u>	<u>-187.825</u>
Resultat før finansielle poster	2.522.103	-5.486.632
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	100.000
Andre finansielle indtægter	142.101	6.003.727
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-124.135</u>	<u>-4.494.505</u>
Resultat før skat	2.540.069	-3.877.410
Skat af årets resultat	<u>-36.124</u>	<u>-30.000</u>
Årets resultat	<u>2.503.945</u>	<u>-3.907.410</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.503.945	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-3.907.410</u>
Disponeret i alt	<u>2.503.945</u>	<u>-3.907.410</u>

Balance

Aktiver		
Note	<u>30/9 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	10.413.332	36.342.651
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.950	89.955
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.429.282</u>	<u>36.432.606</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.429.282</u>	<u>36.432.606</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	70.000	70.000
Andre tilgodehavender	30.000	0
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	43.041
Periodeafgrænsningsposter	0	38.758
Tilgodehavender i alt	<u>100.000</u>	<u>151.799</u>
Likvide beholdninger	<u>13.834</u>	<u>12.164</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>113.834</u>	<u>163.963</u>
Aktiver i alt	<u>10.543.116</u>	<u>36.596.569</u>

Balance

Passiver		
Note	30/9 2023	31/12 2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-967.223	-3.471.168
Egenkapital i alt	-917.223	-3.421.168
Gældsforpligtelser		
5 Anden gæld	10.584.476	37.501.533
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.584.476	37.501.533
Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	282.795	215.877
Anden gæld	593.068	1.100.327
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	875.863	2.516.204
Gældsforpligtelser i alt	11.460.339	40.017.737
Passiver i alt	10.543.116	36.596.569
1 Særlige poster		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-3.471.168	-3.421.168
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.503.945	2.503.945
	50.000	-967.223	-917.223

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	1/1 - 30/9 2023	1/1 - 31/12 2022
Indtægter:		
Akkordering af gæld	216.060	6.000.000
	<u>216.060</u>	<u>6.000.000</u>
Omkostninger:		
Nedskrivninger på anlægsaktiver	0	5.900.000
Amortisering af kurstab	0	2.596.738
	<u>0</u>	<u>8.496.738</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-5.900.000
Andre finansielle indtægter	216.060	6.000.000
Øvrige finansielle omkostninger	0	-2.596.738
Resultat af særlige poster netto	<u>216.060</u>	<u>-2.496.738</u>

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	43.813.024	45.230.849
Tilgang i årets løb	120.000	40.000
Afgang i årets løb	<u>-30.667.025</u>	<u>-1.457.825</u>
Kostpris 30. september	<u>13.265.999</u>	<u>43.813.024</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-7.470.373	-1.077.807
Årets afskrivninger	-115.524	-492.566
Årets nedskrivninger	0	-5.900.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>4.733.230</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-2.852.667</u>	<u>-7.470.373</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>10.413.332</u>	<u>36.342.651</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	261.500	261.500
Afgang i årets løb	<u>-204.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>57.500</u>	<u>261.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-29.525	-119.345
Årets afskrivninger	<u>-12.025</u>	<u>-52.200</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-41.550</u>	<u>-171.545</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>15.950</u>	<u>89.955</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	1.500.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.500.000</u>
Kostpris 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	10.584.476	38.701.533
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-1.200.000</u>
	<u>10.584.476</u>	<u>37.501.533</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.198.255</u>	<u>38.300.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.400 t.kr. til sikkerhed for langfristet gæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 10.413 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 708 t.kr., hvoraf 66 t.kr. vedrører underskud til fremførsel fordelt som følger:

Thomas Høgh Holding ApS underskud på 90 t.kr. (20 t.kr. i udskudt skatteaktiv) for den skattepligtige periode 01/04-2023 - 15/08-2023.

M og H Steffensen Holding ApS underskud på 211 t.kr. (46 t.kr. i udskudt skatteaktiv) for den skattepligtige periode 16/08-2023 - 30/09-2023.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M og H Steffensen Holding ApS, CVR-nr. 43074717, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med det tidligere administrationsselskab LUDANICA Holding ApS pr. 1. april 2023 og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med det tidligere administrationsselskab T.H. EJENDOMME ApS pr. 15. august 2023 og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.