

# Steen Andersen Ejendomme ApS

Sandager 10,

2605Brøndby

CVR-nr. 43111639

## Årsrapport

1. maj 2024 - 30. april 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. november 2025

---

Steen Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Steen Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 13. november 2025

### Direktion

Steen Andersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Steen Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Steen Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 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 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.

Frederiksberg C, den 13. november 2025

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Godkendt revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher  
Partner, registreret revisor  
mne34094

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Steen Andersen Ejendomme ApS Sandager 10, 2605Brøndby
CVR-nr.	43111639
Regnskabsår	1. maj 2024 - 30. april 2025
<b>Direktion</b>	Steen Andersen
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Mynstersvej 5,4. 1827Frederiksberg C
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
<b>Kontaktpersoner</b>	Sune Bacher, Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i, at købe, sælge og udleje fast ejendom, handel med værdipapirer og anden beslægtet virksomhed.

Selskabet er stiftet den 2. marts 2022 og har i det første regnskabsår erhvervet en ejendom. Denne ejendom forventes fuldt udlejet efter endt ombygning.

Ombygningen er fortsat ikke påbegyndt. Projektet har bl.a. afventet at den tidligere ejer har ryddet ejendommen.

Selskabet har i året tabt egenkapitalen. Egenkapitalen forventes reetableret ved egen indtjening, idet selskabet forventes at have positivt resultat, så snart ombygningen er gennemført.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Steen Andersen Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendom.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 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. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### 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 acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>137.142</b>	<b>135.408</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-50.897	-50.584
<b>Driftsresultat</b>		<b>86.245</b>	<b>84.824</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.093	0
Andre finansielle indtægter		107	0
Finansielle omkostninger	1	-159.068	-158.228
<b>Resultat før skat</b>		<b>-68.623</b>	<b>-73.404</b>
Skat af årets resultat	2	14.946	15.009
<b>Årets resultat</b>		<b>-53.677</b>	<b>-58.395</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-53.677	-58.395
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-53.677</b>	<b>-58.395</b>

## Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.654.721	3.705.618
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.654.721</b>	<b>3.705.618</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.654.721</b>	<b>3.705.618</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.885	0
Andre tilgodehavender		0	273.451
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		53.196	26.664
Periodeafgrænsningsposter		5.623	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>222.704</b>	<b>300.115</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>429.653</b>	<b>52.087</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>652.357</b>	<b>352.202</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.307.078</b>	<b>4.057.820</b>

## Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-197.952	-144.274
<b>Egenkapital</b>		<b>-157.952</b>	<b>-104.274</b>
Hensættelser til udskudt skat		43.317	31.731
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>43.317</b>	<b>31.731</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		60.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.115.524	3.957.234
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.754	5.204
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		226.435	149.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.421.713</b>	<b>4.130.363</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.421.713</b>	<b>4.130.363</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.307.078</b>	<b>4.057.820</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	158.289	153.024
Andre finansielle omkostninger	779	5.204
	<u>159.068</u>	<u>158.228</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-26.532	-26.664
Regulering af udskudt skat	11.586	11.655
	<u>-14.946</u>	<u>-15.009</u>
<b>3. Gennemsnitligt antal ansatte</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Steen Andersen Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er tinglyst et afgiftspantebrev i selskabets ejendom på 560 TDKK. Ejendommens bogførte værdi er 3.655 TDKK.