

Steen Hartz Holding ApS

Skodsborgvej 136 C
2840 Holte

CVR-nr. 18 18 14 79

Årsrapport for 2018

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 4. juni 2019

Steen Hartz
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Steen Hartz Holding 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 4. juni 2019

Direktion

Steen Hartz

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Steen Hartz Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Steen Hartz Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 4. juni 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet

Steen Hartz Holding ApS
Skodsborgvej 136 C
2840 Holte

CVR-nr.: 18 18 14 79

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 17. november 1994

Regnskabsår: 23. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Steen Hartz

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har til formål at virke som holdingselskab.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet indregner dets investeringsejendomme til dagsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret model. Værdiansættelsen svarer til et afkast procent på ca. 4,5 %. Der er som følge af den generelle situation på ejendomsmarkedet en vis usikkerhed forbundet med fastsættelsen af en eventuel investors krav til kapitalafkast og dermed måling af ejendommene.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2018 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 81.782, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.699.499.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen Hartz Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører. Driftsomkostninger indeholder omkostninger til forvaltning, af ejendommen. Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision samt rådgivning mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

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

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Værdien af investeringsejendomme opgøres ved at kapitalisere investeringsejendommenes normaliserede nettoafkast med kapitalafkastkravet for den enkelte ejendom. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

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

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		54.439	39
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-20.610	26
Finansielle indtægter		12	122
Finansielle omkostninger		-132.880	-46
Resultat før skat		-99.039	141
Skat af årets resultat	2	17.257	-33
Årets resultat		-81.782	108
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		108.000	106
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-41.074	0
Overført resultat		-148.708	2
		-81.782	108

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	2.000.000	2.000
Materielle anlægsaktiver		2.000.000	2.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	0	166
Finansielle anlægsaktiver		0	166
Anlægsaktiver i alt		2.000.000	2.166
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2
Udskudt skatteaktiv		58.883	42
Selskabsskat		0	12
Tilgodehavender		58.883	56
Værdipapirer		1.373.518	1.475
Værdipapirer		1.373.518	1.475
Likvide beholdninger		170.535	94
Omsætningsaktiver i alt		1.602.936	1.625
Aktiver i alt		3.602.936	3.791

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	41
Overført resultat		1.391.499	1.540
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>108.000</u>	<u>106</u>
Egenkapital	5	<u>1.699.499</u>	<u>1.887</u>
Prioritetsgæld		<u>1.789.927</u>	<u>1.837</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.789.927</u>	<u>1.837</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	47.073	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.937	2
Anden gæld		<u>64.500</u>	<u>65</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>113.510</u>	<u>67</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.903.437</u>	<u>1.904</u>
Passiver i alt		<u><u>3.602.936</u></u>	<u><u>3.791</u></u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-17.257</u>	<u>33</u>
	<u>-17.257</u>	<u>33</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>2.000.000</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>2.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>2.000.000</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	125.000	125
Afgang i årets løb	-125.000	0
Kostpris 31. december 2018	0	125
Værdireguleringer 1. januar 2018	41.074	41
Årets afgang	-20.610	0
Årets resultat	0	26
Udbytte modtaget	-20.464	-26
Værdireguleringer 31. december 2018	0	41
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	166

5 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	41.074	1.540.207	105.800	1.887.081
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	-41.074	-148.708	108.000	-81.782
Egenkapital 31. december 2018	200.000	0	1.391.499	108.000	1.699.499

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.837.000	1.789.927	47.073	1.536.781
	1.837.000	1.789.927	47.073	1.536.781

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet indregner dets investeringsejendomme til dagsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret model. Værdiansættelsen svarer til en afkastprocent på ca. 4,5%. Der er som følge af den generelle situation på ejendomsmarkedet en vis usikkerhed forbundet med fastsættelsen af en eventuel investors krav til kapitalafkast og dermed måling af ejendommene.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.837, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 2.000.