

## **Steen Hartz Holding ApS**

Skodsborgvej 136 C  
2840 Holte

CVR-nr. 18 18 14 79

### **Årsrapport for 2015**

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. juni 2016

---

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	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 15. juni 2016

**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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 15. juni 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Steen Hartz Holding ApS  
Skodsborgvej 136 C  
2840 Holte

CVR-nr.: 18 18 14 79  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 17. november 1994  
Hjemsted: Rudersdal

## Direktion

Steen Hartz

## Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
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 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 63.333, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.861.922.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder 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 2015 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

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 indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat i associerede virksomheder under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder". Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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 forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
---	---	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

For 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 og omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis

## **Investeringsejendomme**

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

Efter første indregning måles til dagsværdi. Værdireguleringer af indregnes i resultatopgørelsen.

## **Kapitalandele i associerede virksomheder**

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

## **Tilgodehavender**

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

## **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter er målt til statusdagens kursværdi (dagsværdi).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>13.935</b>	<b>3</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-23.484	-12
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-9.549</b>	<b>-9</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		32.822	8
Finansielle indtægter		84.769	207
Finansielle omkostninger		-35.900	-38
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.142</b>	<b>168</b>
Skat af årets resultat	1	-8.809	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>63.333</u></b>	<b><u>168</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		101.200	165
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		32.822	8
Overført overskud		-70.689	-5
		<b><u>63.333</u></b>	<b><u>168</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	2.000.000	2.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>82.194</u>	<u>105</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>2.082.194</u></b>	<b><u>2.105</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>165.808</u>	<u>133</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>165.808</u></b>	<b><u>133</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.248.002</u></b>	<b><u>2.238</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.149	2
Udskudt skatteaktiv		86.659	95
Selskabsskat		<u>7.963</u>	<u>4</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>96.771</u></b>	<b><u>101</u></b>
Værdipapirer		<u>1.500.356</u>	<u>1.549</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.500.356</u></b>	<b><u>1.549</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>16.290</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.613.417</u></b>	<b><u>1.668</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.861.419</u></b>	<b><u>3.906</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		40.808	9
Overført resultat		1.519.914	1.590
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>101.200</u>	<u>165</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>1.861.922</u></b>	<b><u>1.964</u></b>
Prioritetsgæld		<u>1.837.000</u>	<u>1.837</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>1.837.000</u></b>	<b><u>1.837</u></b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		57.755	62
Anden gæld		94.968	43
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.774</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>162.497</u></b>	<b><u>105</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.999.497</u></b>	<b><u>1.942</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.861.419</u></b>	<b><u>3.906</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>8.809</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.809</u></b>	<b><u>0</u></b>

Selskabet har tab til fremførsel vedrørende investeringsejendomme. Tabene er kildeartsbegrænsede og den samlede skatteværdi udgør t.kr. 52. Beløbet er ikke aktiveret i årsrapporten.

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>2.000.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>2.000.000</u></b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>117.420</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>117.420</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	11.742
Årets afskrivninger	<u>23.484</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>35.226</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>82.194</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	t.kr
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	125.000	125
Kostpris 31. december 2015	125.000	125
Værdireguleringer 1. januar 2015	7.986	0
Årets resultat	32.822	8
Værdireguleringer 31. december 2015	40.808	8
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>165.808</b>	<b>133</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Ganløse Malerfirma A/S	Værløse	25%

## 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	7.986	1.590.603	165.000	1.963.589
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-165.000	-165.000
Årets resultat	0	32.822	-70.689	101.200	63.333
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>40.808</b>	<b>1.519.914</b>	<b>101.200</b>	<b>1.861.922</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.837.000	1.837.000	0	1.727.000
	<b>1.837.000</b>	<b>1.837.000</b>	<b>0</b>	<b>1.727.000</b>

### 7 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 2015 udgør t.kr. 2.000.

### 8 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.