

## **Steen Hartz Holding ApS**

Skodsborgvej 136 C  
2840 Holte

CVR-nr. 18 18 14 79

### **Årsrapport for 2016**

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. juni 2017

---

Steen Hartz  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 22. juni 2017

### **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 2016 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 vor faglige ekspertise til at assistere Dem 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 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.

Hellerup, den 22. juni 2017

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  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 17. november 1994  
Regnskabsår: 21. regnskabsår  
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 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 121.352, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.882.073.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **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 2016 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 eksterneomkostninger 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 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.

### **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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>49.797</b>	<b>14</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-23</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>49.797</b>	<b>-9</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		47.919	33
Finansielle indtægter		81.196	84
Finansielle omkostninger		<u>-45.083</u>	<u>-36</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>133.829</b>	<b>72</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-12.477</u>	<u>-9</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>121.352</u></b>	<b><u>63</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		103.400	101
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19	33
Overført resultat		<u>17.933</u>	<u>-71</u>
		<b><u>121.352</u></b>	<b><u>63</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	2.000.000	2.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>0</u>	<u>82</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>2.082</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>165.827</u>	<u>166</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>165.827</u></b>	<b><u>166</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.165.827</u></b>	<b><u>2.248</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.149	2
Udskudt skatteaktiv		74.182	87
Selskabsskat		<u>16.030</u>	<u>8</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>92.361</u></b>	<b><u>97</u></b>
Værdipapirer		<u>1.452.467</u>	<u>1.500</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.452.467</u></b>	<b><u>1.500</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>139.979</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.684.807</u></b>	<b><u>1.613</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.850.634</u></b>	<b><u>3.861</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		40.827	41
Overført resultat		1.537.846	1.520
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>103.400</u>	<u>101</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>1.882.073</u></b>	<b><u>1.862</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		48.239	57
Anden gæld		83.322	95
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>10</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>131.561</u></b>	<b><u>162</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.968.561</u></b>	<b><u>1.999</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.850.634</u></b>	<b><u>3.861</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>12.477</u>	<u>9</u>
	<u><b>12.477</b></u>	<u><b>9</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>2.000.000</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>2.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u><b>2.000.000</b></u>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	40.808	8
Årets resultat	47.919	33
Udbytte til moderselskabet	<u>-47.900</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>40.827</u>	<u>41</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>165.827</u></b>	<b><u>166</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

## 5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	40.808	1.519.913	101.200	1.861.921
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	<u>0</u>	<u>19</u>	<u>17.933</u>	<u>103.400</u>	<u>121.352</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>40.827</u></b>	<b><u>1.537.846</u></b>	<b><u>103.400</u></b>	<b><u>1.882.073</u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.837.000	1.837.000	0	1.664.000
	<b>1.837.000</b>	<b>1.837.000</b>	<b>0</b>	<b>1.664.000</b>

### 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 2016 udgør t.kr. 2.000.