

Steen Hartz Holding ApS

Skodsborgvej 136 C
2840 Holte

CVR-nr. 18 18 14 79

Årsrapport for 2022

(27. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juni 2023

Steen Hartz
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 26. juni 2023

Direktion

Steen Hartz

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Steen Hartz Holding ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Steen Hartz Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

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

Hellerup, den 26. juni 2023

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 2022

Stiftet: 17. november 1994

Regnskabsår: 27. 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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2022 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 136.011, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.485.838.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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, revisor samt rådgivning mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Værdien af investeringsejendomme opgøres ved at kapitalisere investeringsejendommens 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		30.164	70
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.380	-16
Resultat før finansielle poster		13.784	54
Finansielle indtægter		31.819	112
Finansielle omkostninger		-219.642	-22
Resultat før skat		-174.039	144
Skat af årets resultat	3	38.028	-32
Årets resultat		-136.011	112
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		117.800	114
Overført resultat		-253.811	-2
		-136.011	112

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.000.000	2.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>28.665</u>	<u>45</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.028.665</u>	<u>2.045</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.028.665</u>	<u>2.045</u>
Udskudt skatteaktiv		35.720	0
Selskabsskat		<u>4.737</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>40.457</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>1.022.373</u>	<u>1.437</u>
Værdipapirer		<u>1.022.373</u>	<u>1.437</u>
Likvide beholdninger		<u>93.651</u>	<u>19</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.156.481</u>	<u>1.456</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.185.146</u></u>	<u><u>3.501</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		1.168.038	1.422
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114
Egenkapital		<u>1.485.838</u>	<u>1.736</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>2</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>2</u>
Prioritetsgæld		<u>1.499.847</u>	<u>1.591</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.499.847</u>	<u>1.591</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	78.503	66
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		64.294	8
Selskabsskat		0	33
Anden gæld		56.664	65
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>199.461</u>	<u>172</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.699.308</u>	<u>1.763</u>
Passiver i alt		<u><u>3.185.146</u></u>	<u><u>3.501</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	1.421.849	114.400	1.736.249
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	-253.811	117.800	-136.011
Egenkapital 31. december 2022	200.000	1.168.038	117.800	1.485.838

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		<u>2022</u> kr.
Indtægter af værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-212.364</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>1.022.373</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	33
Årets udskudte skat	<u>-38.028</u>	<u>-1</u>
	<u>-38.028</u>	<u>32</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>2.000.000</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>2.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>2.000.000</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.656.854	1.499.847	78.503	1.264.337
	1.656.854	1.499.847	78.503	1.264.337

6 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. 5% (P.Y. 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.

7 Eventualforpligtelser

Ingen

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.499, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 2.000.