

## **Steen Hartz Holding ApS**

Skodsborgvej 136 C  
2840 Holte

CVR-nr. 18 18 14 79

### **Årsrapport for 2020**

(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. juli 2021

---

Steen Hartz  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 5. juli 2021

### **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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 5. juli 2021

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 2020

Stiftet: 17. november 1994

Regnskabsår: 25. 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 2020 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 79.070, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.737.209.

### **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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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, revision 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 og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Investerings ejendomme 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 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. 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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>79.586</b>	<b>41</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.380	-4
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>63.206</b>	<b>37</b>
Finansielle indtægter		62.355	218
Finansielle omkostninger		-24.205	-26
<b>Resultat før skat</b>		<b>101.356</b>	<b>229</b>
Skat af årets resultat	3	-22.286	-52
<b>Årets resultat</b>		<b>79.070</b>	<b>177</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		113.000	111
Overført resultat		-33.930	66
		<b>79.070</b>	<b>177</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	2.000.000	2.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>61.425</u>	<u>78</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.061.425</u></b>	<b><u>2.078</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.061.425</u></b>	<b><u>2.078</u></b>
Andre tilgodehavender		4.163	3
Udskudt skatteaktiv		0	7
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>14</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.163</u></b>	<b><u>24</u></b>
Værdipapirer		<u>1.451.626</u>	<u>1.510</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.451.626</u></b>	<b><u>1.510</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>15.831</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.471.620</u></b>	<b><u>1.543</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>3.533.045</u></u></b>	<b><u><u>3.621</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		1.424.209	1.457
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	111
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.737.209</u></b>	<b><u>1.768</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		3.378	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.378</u></b>	<b><u>0</u></b>
Prioritetsgæld		1.657.363	1.723
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.657.363</u></b>	<b><u>1.723</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	65.314	65
Selskabsskat		5.281	0
Anden gæld		64.500	65
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>135.095</u></b>	<b><u>130</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.792.458</u></b>	<b><u>1.853</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.533.045</u></u></b>	<b><u><u>3.621</u></u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	1.458.139	110.600	1.768.739
Betalt ordinært udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	-33.930	113.000	79.070
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>1.424.209</b>	<b>113.000</b>	<b>1.737.209</b>

## Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		<u>2020</u> kr.
<b>Indtægter af værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>41.017</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>1.451.626</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>22.286</u>	<u>52</u>
	<u><b>22.286</b></u>	<u><b>52</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020		<u>2.000.000</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>2.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u><b>2.000.000</b></u>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>1.722.591</u>	<u>1.657.363</u>	<u>65.314</u>	<u>1.396.107</u>
	<u><b>1.722.591</b></u>	<u><b>1.657.363</b></u>	<u><b>65.314</b></u>	<u><b>1.396.107</b></u>

### 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. 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. 1.723, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 2.000.