

## Steenholdt Invest ApS

Strandvejen 248C  
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 26394554

## Årsrapport 2023

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-06-2024

---

Lars Steenholdt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Steenholdt Invest 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 29-06-2024

### Direktion

Lars Steenholdt  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Steenholdt Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Steenholdt Invest ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Helsingør, den 29-06-2024

**Osmark ApS | statsautoriseret revisor**

CVR-nr. 27135730

Johnny Osmark  
Statsautoriseret revisor  
mne9542

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Steenholdt Invest ApS Strandvejen 248C 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	26394554
Stiftelsesdato	15-11-2001
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Lars Steenholdt
<b>Revisor</b>	Osmark ApS   statsautoriseret revisor Allégade 10 D 3000 Helsingør
CVR-nr.	27135730

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steenholdt Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift og administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	70 år	38%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Andre tilgodehavender

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

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet hæfter som administrationselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>257.657</b>	<b>218.617</b>
Af- og nedskrivninger driftsmidler		-7.208	0
Afskrivning af bygninger		-32.000	-32.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-32.637	-31.246
<b>Driftsresultat</b>		<b>185.812</b>	<b>155.371</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.123.000	0
Andre finansielle indtægter		43.000	0
Finansielle omkostninger		-110.039	-46.897
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.241.773</b>	<b>108.474</b>
Skat af årets resultat	1	-26.645	-23.857
<b>Årets resultat</b>		<b>1.215.128</b>	<b>84.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.215.128	84.617
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.215.128</b>	<b>84.617</b>



## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	3.280.000	3.312.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	21.326	28.534
Andre investeringsaktiver	4	732.297	430.280
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.033.623</b>	<b>3.770.814</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	125.000	125.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		145.348	36.719
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>270.348</b>	<b>161.719</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.303.971</b>	<b>3.932.533</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.224	2.224
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		382.700	0
Tilgodehavende selskabsskat		12.845	14.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	44.737
Andre tilgodehavender		0	12.056
<b>Tilgodehavender</b>		<b>397.769</b>	<b>73.017</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>397.769</b>	<b>73.017</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.701.740</b>	<b>4.005.550</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.529.938	1.314.810
<b>Egenkapital</b>		<b>2.654.938</b>	<b>1.439.810</b>
Hensættelser til udskudt skat		86.145	76.748
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>86.145</b>	<b>76.748</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.403.812	1.504.837
Deposita		90.000	90.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.493.812</b>	<b>1.594.837</b>
Gæld til banker		202.181	35.045
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	542.317
Selskabsskat		0	54.506
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		8.633	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		47.876	46.216
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		208.155	216.071
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>466.845</b>	<b>894.155</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.960.657</b>	<b>2.488.992</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.701.740</b>	<b>4.005.550</b>
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	8		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	9		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Selskabsskat, aktuel	17.248	9.769
Ændring udsudt skat	9.397	14.088
	<b>26.645</b>	<b>23.857</b>

**2. Grunde og bygninger**

	2023	2022
Kostpris primo	3.600.000	3.600.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.600.000</b>	<b>3.600.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-288.000	-256.000
Årets afskrivninger	-32.000	-32.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-320.000</b>	<b>-288.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.280.000</b>	<b>3.312.000</b>

**3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

	2023	2022
Kostpris primo	239.550	239.550
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>239.550</b>	<b>239.550</b>
Af- og nedskrivninger primo	-211.016	-211.016
Årets afskrivninger	-7.208	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-218.224</b>	<b>-211.016</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.326</b>	<b>28.534</b>

**4. Andre investeringsaktiver**

Andre investeringsaktiver er 50% ejerandel i udlejningsejendom under ombygning

**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	2023	2022
Kostpris primo	125.000	125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Strøbyg ApS	Gentofte	100,00	99.057	-30.614
			<b>99.057</b>	<b>-30.614</b>

## Noter

2023

2022

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.403.812	102.757	760.223
Deposita	90.000	0	90.000
	<b>1.493.812</b>	<b>102.757</b>	<b>850.223</b>

**8. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 1.403, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t. kr. 3.280.

**9. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Bådehavnen 8, 4600 Køge. Herudover består aktiviteterne i at eje kapitalandele i tilknyttede selskaber samt at investere i byggeri af en ejendom i Holebø, der opføres med henblik på udlejning..