

## **Hartzberg Invest ApS**

Guldregnvænget 7, 2830 Virum

**CVR-nr. 41 87 75 88**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 20. juni 2023

---

Thomas Arnbak-Hartzberg  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hartzberg 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. 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.

Virum, den 20. juni 2023

### Direktion

Thomas Arnbak-Hartzberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Hartzberg Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Hartzberg Invest 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 vores 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 revisorers 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.

København, den 20. juni 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Hartzberg Invest ApS Guldregnvænget 7 2830 Virum CVR-nr.: 41 87 75 88 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 20. november 2020 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Direktion	Thomas Arnbak-Hartzberg
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og dermed forbundne aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 992.282, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.897.876.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr. (13 mdr.)
<b>Bruttotab</b>		<b>-134.306</b>	<b>-187.826</b>
Personaleomkostninger	1	-193.500	-70.764
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-327.806</b>	<b>-258.590</b>
Finansielle indtægter	2	2.864.251	2.532.515
Finansielle omkostninger		-1.456.779	-1.164.197
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.079.666</b>	<b>1.109.728</b>
Skat af årets resultat	3	-87.384	-244.134
<b>Årets resultat</b>		<b>992.282</b>	<b>865.594</b>
Overført resultat		992.282	865.594
		<b>992.282</b>	<b>865.594</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	28.000	28.000
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	1.970.000	1.970.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		29.674.863	24.064.050
Deposita		7.500	7.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>31.680.363</b>	<b>26.069.550</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>31.680.363</b>	<b>26.069.550</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.619.052	16.185.441
Andre tilgodehavender		12.219.587	10.625.728
Periodeafgrænsningsposter		2.500	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.841.139</b>	<b>26.811.169</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.452.021</b>	<b>1.796.127</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>27.293.160</b>	<b>28.607.296</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>58.973.523</b>	<b>54.676.846</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.857.876	865.594
<b>Egenkapital</b>		<b>1.897.876</b>	<b>905.594</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		56.948.895	53.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>56.948.895</b>	<b>53.500.000</b>
Selskabsskat		87.384	244.134
Anden gæld		39.368	27.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>126.752</b>	<b>271.252</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>57.075.647</b>	<b>53.771.252</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.973.523</b>	<b>54.676.846</b>
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	865.594	905.594
Årets resultat	0	992.282	992.282
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>1.857.876</b>	<b>1.897.876</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr. (13 mdr.)
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	178.864	59.716
Pensioner	1.305	0
Andre omkostninger til social sikring	3.408	852
Andre personaleomkostninger	9.923	10.196
	<b>193.500</b>	<b>70.764</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	639.432	485.441
Andre finansielle indtægter	2.224.819	2.047.074
	<b>2.864.251</b>	<b>2.532.515</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	87.384	244.134
	<b>87.384</b>	<b>244.134</b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	28.000	0
Tilgang i årets løb	0	28.000
Kostpris 31. december	28.000	28.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>28.000</b>	<b>28.000</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	1.970.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.970.000
Kostpris 31. december	<u>1.970.000</u>	<u>1.970.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.970.000</u></b>	<b><u>1.970.000</u></b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Visus Invest ApS, Ejendomsselskabet Vestsjælland ApS og Snedkergården Holbæk A/S og hæfter solidarisk for selskabsskat samt kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hartzberg Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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