

ARNE STEEN HANSEN ApS

Strandvejen 95
3070 Snekkersten

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/02/2018

Arne Steen Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ARNE STEEN HANSEN ApS
Strandvejen 95
3070 Snekkersten

CVR-nr: 29626812

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Ledelsen har behandlet og godkendt årsrapporten 2017 for Arne Steen Hansen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser stadig betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Snekkersten, den 07/02/2018

Direktion

Arne Steen Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Arne Steen Hansen ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Arne Steen Hansen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, 07/02/2018

Kurt Friborg Jensen , mne5883
Registreret revisor
Talsnedkeren v/Kurt Friborg Jensen
CVR: 36279079

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i værdipapirer og ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme måles til dagsværdier. Dagsværdier opgøres af ledelsen efter den afkastbaserede metode. Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på t. kr. 713.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. 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 efterfølgende beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

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

Huslejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration af selskabet.

Finansielle indtægter- og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme er fastsat således:

Erhverv (detailbutik), 6%.

Beboelse, 4%.

Nyerhvervede ejendomme, hvor udlejning ikke er påbegyndt, måles til kostpris.

Ændring i afkastskravet på +/- 0,25% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -t.kr. 512 og + t.kr. 572.

Driftsmidler måles til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel

på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital- udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte

indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling.

(deklarations-
tidspunktet)

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til

den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller

ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For

Gældsforpligtelser

Gælden er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		391.046	139.940
Personaleomkostninger	1	-18.000	-18.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.797	-10.797
Resultat af ordinær primær drift		362.249	111.143
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-122.274	210.713
Andre finansielle indtægter		1.422.577	1.790.803
Øvrige finansielle omkostninger	2	-702.434	-3.785.752
Ordinært resultat før skat		960.118	-1.673.093
Skat af årets resultat		-247.263	364.084
Årets resultat		712.855	-1.309.009
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-287.145	-2.309.009
I alt		712.855	-1.309.009

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		10.603.314	10.094.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.145	22.942
Materielle anlægsaktiver i alt		10.615.459	10.116.942
Anlægsaktiver i alt		10.615.459	10.116.942
Udskudte skatteaktiver		0	94.078
Tilgodehavende skat		105.534	193.142
Andre tilgodehavender		537.638	736.821
Periodeafgrænsningsposter		6.630	7.283
Tilgodehavender i alt		649.802	1.031.324
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.708.670	37.899.312
Værdipapirer og kapitalandele i alt		30.708.670	37.899.312
Likvide beholdninger		28.902.927	21.798.633
Omsætningsaktiver i alt		60.261.399	60.729.269
Aktiver i alt		70.876.858	70.846.211

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Overført resultat		68.725.430	69.012.575
Forslag til udbytte		1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		69.900.430	70.187.575
Hensættelse til udskudt skat		153.185	0
Hensatte forpligtelser i alt		153.185	0
Deposita		66.000	46.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		66.000	46.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.000	124.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		41.790	58.627
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		622.453	375.009
Periodeafgrænsningsposter		66.000	54.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		757.243	612.136
Gældsforpligtelser i alt		823.243	658.636
Passiver i alt		70.876.858	70.846.211

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
Løn og gager	18.000	18.000
	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>

Gennemsnitligt antal medarbejdere 1 (sidste år 1)

2. Øvrige finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør renteudgifter til selskabsdeltagere og ledelse kr. 28.352 (sidste år kr. 23.406)

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom matr. nr. 0112 Helsingør Bygrunde er tinglyst ejerpantebrev kr. 2.362.700 vedr. indekslån med fuld rente og -afdragsstøtte efter lov om byfornyelse.

Høvestolen på lånene udgør pr. 31/12 2017 kr. 2.040.400.

Pantebrevsrestgælden på lånene udgør pr. 31/12 2017 kr. 1.496.780.

Kursværdien af lånene udgør pr. 31/12 2017 kr. 2.121.721.

Restløbetiden på lånene udgør 21,5 - 22,0 år