

ARNE STEEN HANSEN ApS

Strandvejen 95
3070 Snekkersten

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

13/03/2019

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: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har behandlet og godkendt årsrapporten 2018 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 12/03/2019

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 2018 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, 12/03/2019

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. -3.649.

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.

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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-27.790	391.046
Personaleomkostninger	1	-18.000	-18.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.797	-10.797
Resultat af ordinær primær drift		-61.587	362.249
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.518.490	-122.274
Andre finansielle indtægter		1.526.854	1.422.577
Øvrige finansielle omkostninger	2	-4.196.497	-702.434
Ordinært resultat før skat		-4.249.720	960.118
Skat af årets resultat		600.844	-247.263
Årets resultat		-3.648.876	712.855
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	1.000.000
Overført resultat		-13.648.876	-287.145
I alt		-3.648.876	712.855

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		10.512.468	10.603.314
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		156.348	12.145
Materielle anlægsaktiver i alt		10.668.816	10.615.459
Anlægsaktiver i alt		10.668.816	10.615.459
Udskudte skatteaktiver		447.659	0
Tilgodehavende skat		126.217	105.534
Andre tilgodehavender		514.445	537.638
Periodeafgrænsningsposter		5.241	6.630
Tilgodehavender i alt		1.093.562	649.802
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.159.911	30.708.670
Værdipapirer og kapitalandele i alt		25.159.911	30.708.670
Likvide beholdninger		28.905.784	28.902.927
Omsætningsaktiver i alt		55.159.257	60.261.399
Aktiver i alt		65.828.073	70.876.858

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Overført resultat		55.076.554	68.725.430
Forslag til udbytte		10.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		65.251.554	69.900.430
Hensættelse til udskudt skat		0	153.185
Hensatte forpligtelser i alt		0	153.185
Deposita		66.000	66.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		66.000	66.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.151	27.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.524	41.790
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		391.844	622.453
Periodeafgrænsningsposter		66.000	66.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		510.519	757.243
Gældsforpligtelser i alt		576.519	823.243
Passiver i alt		65.828.073	70.876.858

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2017
Løn og gager	18.000	18.000
	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør renteudgifter til selskabsdeltagere og ledelse kr. 36.828 (sidste år kr. 28.352)

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme består af 1 ejerlejlighed til erhverv og 5 ejerlejligheder til beboelse.

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdier.

Alle ejendomme, bortset fra et udhus, er 100% udlejet.

Ved dagsværdiberegningen er anvendt normaliserede driftsresultater.

Til fastsættelse af dagsværdier er anvendt følgende afkastkrav:

Erhverv (detail) 6%.

Beboelse 4%.

Ændring i afkastkravet på +/- 0,50% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -t.kr. 970 og + t.kr. 1.215.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I selskabets ejendom matr. nr. 0112 Helsingør Bygrunde med regnskabsmæssig værdi 31/12 2018 t.kr. 1.170 er tinglyst ejerpantebrev kr. 2.362.700 vedr. indekslån med fuld rente og -afdragsstøtte efter lov om byfornyelse.

Hovestolen på lånene udgør pr. 31/12 2018 kr. 2.040.400.

Pantebrevsrestgælden på lånene udgør pr. 31/12 2018 t.kr. 1.448.

Kursværdien af lånene udgør pr. 31/12 2018 t.kr. 2.166.

Restløbetiden på lånene udgør 20,5 - 21,0 år.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1