

ARNE STEEN HANSEN ApS

Strandvejen 95
3070 Snekkersten

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

27/03/2017

Arne Steen Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ARNE STEEN HANSEN ApS
Strandvejen 95
3070 Snekkersten

CVR-nr: 29626812
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor Talsnedkeren v/Kurt Friborg Jensen
Strandgade 52, 1
3000 Helsingør
DK Danmark

CVR-nr: 36279079
P-enhed: 1020037586

Ledespåtegning

Ledelsen har behandlet og godkendt årsrapporten 2016 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.

Snekkersten, den 21/03/2017

Direktion

Arne Steen Hansen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på den kommende ordinære generalforsamling, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ARNE STEEN HANSEN ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ARNE STEEN HANSEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om regnskabet. Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Dette kræver, at jeg overholder revisorlovens regler, samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og hvor det er hensigtsmæssigt andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet. Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min gennemgang af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde, er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, 21/03/2017

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 afkastsbaserede metode. Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i 2016 fusioneret med moderselskabet Arne Steen Hansen Holding II ApS og Arne Steen Hansen Holding III ApS.

Årets resultat er på t. kr. -1.309. Det negative resultat er overvejende et udslag af udviklingen i aktiemarkedet.

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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på bedre at give et retvisende billede, er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende område:

Investeringsejendomme reguleres årligt til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Den ændrede regnskabspraksis har betydet, at egenkapitalen primo er reduceret med t. kr. 494.

Der er foretaget ændring af sammenligningstal for sidste år i forbindelse med den ændrede regnskabspraksis.

Fusion i regnskabsåret

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2016 fusioneret med moderselskabet Arne Steen Hansen Holding II og med Arne Steen Hansen Holding III ApS. Ved fusionerne er de fusionerede selskabers aktiver og forpligtelser indregnet til de indregnede værdier i de fusionerede selskabers årsregnskaber for 2015.

Fusionerne har betydet, at egenkapitalen primo er forøget med t. kr. 21.318.

Der er foretaget ændring af sammenligningstal for sidste år i forbindelse fusionerne.

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 ejendommens 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 (detalibutik), 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. 418 og + t.kr. 465.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		139.940	170.129
Personaleomkostninger	1	-18.000	-18.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.797	-10.797
Resultat af ordinær primær drift		111.143	141.332
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		210.713	27.000
Andre finansielle indtægter		1.790.803	8.460.297
Øvrige finansielle omkostninger	2	-3.785.752	-2.044.241
Ordinært resultat før skat		-1.673.093	6.584.388
Skat af årets resultat		364.084	-1.509.137
Årets resultat		-1.309.009	5.075.251
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-2.309.009	4.075.251
I alt		-1.309.009	5.075.251

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		10.094.000	6.955.160
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.942	33.739
Materielle anlægsaktiver i alt		10.116.942	6.988.899
Anlægsaktiver i alt		10.116.942	6.988.899
Udskudte skatteaktiver		94.078	0
Tilgodehavende skat		193.142	0
Andre tilgodehavender		736.821	987.940
Periodeafgrænsningsposter		7.283	7.912
Tilgodehavender i alt		1.031.324	995.852
Andre værdipapirer og kapitalandele		37.899.312	46.089.959
Værdipapirer og kapitalandele i alt		37.899.312	46.089.959
Likvide beholdninger		21.798.633	19.001.883
Omsætningsaktiver i alt		60.729.269	66.087.694
Aktiver i alt		70.846.211	73.076.593

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Overført resultat		69.012.575	71.321.584
Forslag til udbytte		1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		70.187.575	72.496.584
Hensættelse til udskudt skat		0	276.191
Hensatte forpligtelser i alt		0	276.191
Deposita		46.500	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		46.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.000	34.000
Skyldig selskabsskat		0	56.247
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		58.627	58.991
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		375.009	154.580
Periodeafgrænsningsposter		54.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		612.136	303.818
Gældsforpligtelser i alt		658.636	303.818
Passiver i alt		70.846.211	73.076.593

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
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. 23.406 (sidste år kr. 19.768)

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 2016 kr. 2.040.400.

Pantebrevsrestgælden på lånene udgør pr. 31/12 2016 kr. 1.556.410.

Kursværdien af lånene udgør pr. 31/12 2016 kr. 2.131.862.

Restløbetiden på lånene udgør 22,5 - 23,0 år