

ARNE STEEN HANSEN ApS

Strandvejen 95B
3070 Snekkersten

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

06/03/2020

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	10
-------------------------	----

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ARNE STEEN HANSEN ApS
Strandvejen 95B
3070 Snekkersten

CVR-nr: 29626812
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for ARNE STEEN HANSEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Snekkersten, den 05/03/2020

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 2019 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, 05/03/2020

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. 5.864.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Bankindeståender i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs.

Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs eller indregning i seneste årsregnskab, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 ejendommens 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.

Avance ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den skønnede dagsværdi primo. Avancen indgår i resultatopgørelsen under andre indtægter.

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 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. For

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.379.979	-27.790
Personaleomkostninger	1	-114.000	-18.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-32.000	-15.797
Resultat af ordinær primær drift		2.233.979	-61.587
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		55.000	-1.518.490
Andre finansielle indtægter		4.701.396	1.526.854
Øvrige finansielle omkostninger	2	-55.617	-4.196.497
Ordinært resultat før skat		6.934.758	-4.249.720
Skat af årets resultat		-1.070.365	600.844
Årets resultat		5.864.393	-3.648.876
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-4.135.607	-13.648.876
I alt		5.864.393	-3.648.876
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	3		

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		9.397.468	10.512.468
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		124.348	156.348
Materielle anlægsaktiver i alt		9.521.816	10.668.816
Anlægsaktiver i alt		9.521.816	10.668.816
Udskudte skatteaktiver		0	447.659
Tilgodehavende skat		0	126.217
Andre tilgodehavender		293.072	514.445
Periodeafgrænsningsposter		9.790	5.241
Tilgodehavender i alt		302.862	1.093.562
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.471.461	25.159.911
Værdipapirer og kapitalandele i alt		24.471.461	25.159.911
Likvide beholdninger		28.289.466	28.905.784
Omsætningsaktiver i alt		53.063.789	55.159.257
Aktiver i alt		62.585.605	65.828.073

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Overført resultat		50.940.947	55.076.554
Forslag til udbytte		10.000.000	10.000.000
Egenkapital i alt		61.115.947	65.251.554
Hensættelse til udskudt skat		340.556	0
Hensatte forpligtelser i alt		340.556	0
Deposita		68.250	66.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		68.250	66.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.300	50.151
Skyldig selskabsskat		210.488	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		27.909	2.524
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		722.905	391.844
Periodeafgrænsningsposter		68.250	66.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.060.852	510.519
Gældsforpligtelser i alt		1.129.102	576.519
Passiver i alt		62.585.605	65.828.073
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019	2018
Løn og gager	114.000	18.000
	<u>114.000</u>	<u>18.000</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør renteudgifter til selskabsdeltagere og ledelse kr. 55.617 (sidste år kr. 36.828)

3. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Posten bruttofortjeneste/bruttotab indeholder andre indtægter på t.kr. 2.015 vedrørende salg af investeringsejendom.

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af 1 ejerlejlighed til erhverv og 4 ejerlejligheder til beboelse.

Investeringsejendommene 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 afkastskravet på +/- 0,50% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -t.kr. 846 og + t.kr. 1.058.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1