

# **ARNE STEEN HANSEN ApS**

**CVR-nr.: 29626812**

Strandvejen 95B  
3070 Snekkersten

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**19/04/2022**

---

**Arne Steen Hansen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ARNE STEEN HANSEN ApS  
Strandvejen 95B  
3070 Snekkersten

CVR-nr: 29626812  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 17/02/2022

### **Direktion**

Arne Steen Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Arne Steen Hansen ApS

Jeg har opstillet årsrapporten for Arne Steen Hansen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, 17/02/2022

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. 2.787.

## 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 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

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

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

Investerings ejendomme 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%.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>408.824</b>	<b>390.661</b>
Lønninger		-574.000	-114.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-32.000	-33.348
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-197.176</b>	<b>243.313</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		333.000	-167.468
Andre finansielle indtægter		4.120.763	4.342.016
Øvrige finansielle omkostninger	1	-776.143	-1.317.992
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.480.444</b>	<b>3.099.869</b>
Skat af årets resultat		-693.269	-719.230
<b>Årets resultat</b>		<b>2.787.175</b>	<b>2.380.639</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	5.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	22.000.000
Overført resultat		-2.212.825	-24.619.361
<b>I alt</b>		<b>2.787.175</b>	<b>2.380.639</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.563.000	9.230.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		59.000	91.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.622.000</b>	<b>9.321.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.622.000</b>	<b>9.321.000</b>
Tilgodehavende skat		349.190	0
Andre tilgodehavender		220.251	156.503
Periodeafgrænsningsposter		2.088	2.088
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>571.529</b>	<b>158.591</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.395.739	11.609.429
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>22.395.739</b>	<b>11.609.429</b>
Likvide beholdninger		673.657	11.525.989
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>23.640.925</b>	<b>23.294.009</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>33.262.925</b>	<b>32.615.009</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Overført resultat		24.108.761	26.321.586
Forslag til udbytte		5.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>29.283.761</b>	<b>31.496.586</b>
Hensættelse til udskudt skat		341.205	341.398
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>341.205</b>	<b>341.398</b>
Deposita		78.750	78.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>78.750</b>	<b>78.750</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.655	30.030
Skyldig selskabsskat		0	86.375
Skyldig moms og afgifter		23.674	49.380
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		46.810	23.140
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.397.820	441.100
Periodeafgrænsningsposter		68.250	68.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.559.209</b>	<b>698.275</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.637.959</b>	<b>777.025</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>33.262.925</b>	<b>32.615.009</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør renteudgifter til selskabsdeltagere og ledelse kr. 109.304 (sidste år kr. 83.313)

## 2. 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 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. 955 og + t.kr. 1.200.

## 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo	Årets urealiserede gevinst/tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme	9.563.000	333.000
Børsnoterede aktier	22.395.739	-651.055
	<u>31.958.739</u>	<u>-318.055</u>

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2021</b>
	2