

ARNE STEEN HANSEN ApS

CVR-nr.: 29626812

Strandvejen 95B
3070 Snekkersten

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

07/02/2023

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 06/02/2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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, den 06/02/2023

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

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. 645.

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), 5,75%.
Beboelse, 4,25%.

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		399.862	408.824
Lønninger		-588.000	-574.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-32.000	-32.000
Resultat af ordinær primær drift		-220.138	-197.176
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-143.000	333.000
Andre finansielle indtægter		4.806.745	4.120.763
Øvrige finansielle omkostninger		-3.576.374	-776.143
Ordinært resultat før skat		867.233	3.480.444
Skat af årets resultat		-222.307	-693.269
Årets resultat		644.926	2.787.175
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	5.000.000
Overført resultat		-1.355.074	-2.212.825
I alt		644.926	2.787.175

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		9.420.000	9.563.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.000	59.000
Materielle anlægsaktiver i alt		9.447.000	9.622.000
Anlægsaktiver i alt		9.447.000	9.622.000
Tilgodehavende skat		0	349.190
Andre tilgodehavender		6.984	220.251
Periodeafgrænsningsposter		2.122	2.088
Tilgodehavender i alt		9.106	571.529
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.243.679	22.395.739
Værdipapirer og kapitalandele i alt		13.243.679	22.395.739
Likvide beholdninger		3.694.041	673.657
Omsætningsaktiver i alt		16.946.826	23.640.925
AKTIVER I ALT		26.393.826	33.262.925

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Overført resultat		22.753.687	24.108.761
Forslag til udbytte		2.000.000	5.000.000
Egenkapital i alt		24.928.687	29.283.761
Hensættelse til udskudt skat		340.014	341.205
Hensatte forpligtelser i alt		340.014	341.205
Deposita		71.250	78.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt		71.250	78.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.753	22.655
Skyldig selskabsskat		136.685	0
Skyldig moms og afgifter		24.569	23.674
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.229	46.810
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		781.389	3.397.820
Periodeafgrænsningsposter		71.250	68.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.053.875	3.559.209
Gældsforpligtelser i alt		1.125.125	3.637.959
PASSIVER I ALT		26.393.826	33.262.925

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

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

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

Alle ejendomme, bortset fra et tilhørende anneks, er 100% udlejet.

Ved dagsværdiberegningen er anvendt normaliserede driftsresultater.

Til fastsættelse af dagsværdier er anvendt følgende afkastkrav:

Erhverv (detail) 5,75%.

Beboelse 4,25%.

Ændring i afkastkravet på +/- 0,50% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -t.kr. 902 og + t.kr. 1.119.

2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo	Årets urealiserede gevinst/tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsjendomme	9.420.000	-143.000
Børsnoterede aktier og investeringsbeviser	13.243.679	-1.058.885
	<u>22.663.679</u>	<u>-1.201.885</u>

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	2