

---

# ARNE STEEN HANSEN ApS

**CVR-nr.: 29626812**

Strandvejen 95B  
3070 Snekkersten

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

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

**24/01/2025**

---

**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: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 23/01/2025

## **Direktion**

Arne Steen Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i ARNE STEEN HANSEN ApS

Jeg har opstillet årsrapporten for ARNE STEEN HANSEN ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 23/01/2025

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. -782.

# 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 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, 5,25%.

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.

#### **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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>446.461</b>	<b>349.809</b>
Lønninger		-480.000	-570.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-33.539</b>	<b>-220.191</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-391.000	-448.000
Andre finansielle indtægter		2.726.774	2.924.989
Øvrige finansielle omkostninger		-3.193.879	-1.286.365
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-891.644</b>	<b>970.433</b>
Skat af årets resultat		109.857	-312.513
<b>Årets resultat</b>		<b>-781.787</b>	<b>657.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-781.787	657.920
<b>I alt</b>		<b>-781.787</b>	<b>657.920</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		8.581.000	8.972.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.581.000</b>	<b>8.972.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.581.000</b>	<b>8.972.000</b>
Tilgodehavende skat		35.078	49.953
Andre tilgodehavender		1.143.739	1.397.068
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.178.817</b>	<b>1.447.021</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.896.719	11.047.821
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>10.896.719</b>	<b>11.047.821</b>
Likvide beholdninger		4.431.360	4.515.220
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>16.506.896</b>	<b>17.010.062</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.087.896</b>	<b>25.982.062</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Overført resultat		22.629.820	23.411.607
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>22.804.820</b>	<b>23.586.607</b>
Hensættelse til udskudt skat		234.604	344.461
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>234.604</b>	<b>344.461</b>
Deposita		89.250	71.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>89.250</b>	<b>71.250</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.640	19.911
Skyldig moms og afgifter		28.823	27.121
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		60.145	38.361
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.765.364	1.823.101
Periodeafgrænsningsposter		89.250	71.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.959.222</b>	<b>1.979.744</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.048.472</b>	<b>2.050.994</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.087.896</b>	<b>25.982.062</b>

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 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) 5,75%.

Beboelse 5,25%.

Ændring i afkastkravet på +/- 0,50% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -t.kr. 722 og + t.kr. 867.

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

	Værdi ultimo	Årets urealiserede gevinst/tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsjendom erhverv	3.599.000	-16.000
Investeringsjendomme bolig	4.982.000	-375.000
Børsnoterede aktier og investeringsbeviser	10.896.719	-2.775.169
	<u>19.477.719</u>	<u>-3.166.169</u>

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

2