

Steen Petersen ApS

Nørremøllevej 80

8800 Viborg

CVR-nr. 27409970

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.06.2019

Dirigent

Navn: Steen Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Steen Petersen ApS
Nørremøllevej 80
8800 Viborg

CVR-nr.: 27409970

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Steen Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Steen Petersen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 04.06.2019

Direktion

Steen Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Steen Petersen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Steen Petersen ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 04.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32123

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i at eje kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 136.901 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.897 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivninger på tilgodehavender på 97.183 t.kr. og hensættelser til kautionsforpligtelser på 44.510 t.kr.

Nedskrivningerne på tilgodehavender vedrører Ejendomsselskabet Viborg ApS og dennes moderselskab Holdingselskabet af 28. november 2010 ApS.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Viborg ApS' gæld til bank og realkreditinstitutter. Det forventede tab herpå for selskabet er indregnet i årsrapporten, men ledelsen bemærker, at det faktiske tab kan afvige væsentligt herfra.

I 2018 har Ejendomsselskabet Viborg ApS indgået aftale med de finansielle kreditorer om en kontrolleret nedlukning af selskabets driftsaktiviteter samt et frasalg af selskabets ejendomsportefølje over en kortere årrække. Dette har betydet, at dagsværdivurderingen af ejendomsporteføljen er væsentligt ændret. Som følge af den indgåede aftale med de finansielle kreditorer, anser ledelsen det for berettiget af aflægge efter going concern.

Værdiansættelsen af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som er beliggende i Letland, er værdiansat til indre værdi på baggrund af eksterne vurderinger og faktiske handler.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(97.265.002)	(79.520)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.301.867	210.552
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		144.455	87.629
Andre finansielle indtægter	2	3.780.316	4.313.071
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(44.863.058)</u>	<u>(246.994)</u>
Resultat før skat		(136.901.422)	4.284.738
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>(2.388.000)</u>
Årets resultat		(136.901.422)	1.896.738
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(136.901.422)</u>	<u>1.896.738</u>
		(136.901.422)	1.896.738

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		50.403	50.403
Materielle anlægsaktiver		50.403	50.403
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.012.828	27.415.940
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.095.028	2.950.573
Andre tilgodehavender		0	10.000.000
Finansielle anlægsaktiver	5	28.107.856	40.366.513
Anlægsaktiver		28.158.259	40.416.916
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.835	16.835
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		441.556	432.316
Udskudt skat		2.750.000	2.750.000
Andre tilgodehavender		0	81.068.694
Tilgodehavender		3.208.391	84.267.845
Omsætningsaktiver		3.208.391	84.267.845
Aktiver		31.366.650	124.684.761

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.595.028	2.504.123
Overført overskud eller underskud		<u>(28.512.979)</u>	<u>107.432.636</u>
Egenkapital		<u>(26.717.951)</u>	<u>110.136.759</u>
Andre hensatte forpligtelser	6	<u>44.509.810</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>44.509.810</u>	<u>0</u>
Bankgæld		488.800	457.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	55.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>13.030.991</u>	<u>14.035.341</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.574.791</u>	<u>14.548.002</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.574.791</u>	<u>14.548.002</u>
Passiver		<u>31.366.650</u>	<u>124.684.761</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	200.000	2.504.123	107.432.636	110.136.759
Valutakursreguleringer	0	46.712	0	46.712
Årets resultat	0	(955.807)	(135.945.615)	(136.901.422)
Egenkapital ultimo	200.000	1.595.028	(28.512.979)	(26.717.951)

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	9.240	9.000
Valutakursreguleringer	(42.232)	222.598
Øvrige finansielle indtægter	<u>3.813.308</u>	<u>4.081.473</u>
	<u>3.780.316</u>	<u>4.313.071</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	334.109	228.729
Renteomkostninger i øvrigt	19.139	18.265
Øvrige finansielle omkostninger	<u>44.509.810</u>	<u>0</u>
	<u>44.863.058</u>	<u>246.994</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>0</u>	<u>2.388.000</u>
	<u>0</u>	<u>2.388.000</u>

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
5. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	26.362.389	1.500.000	10.000.000
Kostpris ultimo	26.362.389	1.500.000	10.000.000
Opskrivninger primo	1.053.551	1.450.573	0
Valutakursreguleringer	46.712	0	0
Andel af årets resultat	1.301.867	144.455	0
Udbytte	(3.751.691)	0	0
Opskrivninger ultimo	(1.349.561)	1.595.028	0
Dagsværdireguleringer	0	0	(10.000.000)
Nedskrivninger ultimo	0	0	(10.000.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.012.828	3.095.028	0

	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
EV Pantebreve ApS	ApS	100,0
SIA EV Mesz	SIA	100,0

Værdiansættelsen til indre værdi af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som er beliggende i Letland, er foretaget på baggrund af eksterne vurderinger og faktiske handler.

	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Steen & Paw A/S	A/S	50,0

6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelse vedrørende kaution, der forventes realiseret.

Noter

7. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 45.390 t.kr.

8. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for tidligere og nuværende koncernforbundne selskabers mellemværende med Spar Nord er der afgivet selvskyldnerkaution uden begrænsning.

Bankgæld i tidligere og nuværende koncernforbundne selskaber udgør 98.991 t.kr. pr. 31.12.2018 mod 93.695 t.kr. pr. 31.12.2017.

Selskabet har derudover kautioneret for øvrige tidligere koncernforbundne selskabers prioritetsgæld.

Prioritetsgæld pr. 31.12.2018 i tidligere koncernforbundne selskaber udgør 173.317 t.kr. mod 184.095 t.kr. pr. 31.12.2017.

Selskabet har i øvrigt kautioneret for en afgrænset andel af associerede virksomheders engagement med Spar Nord Bank.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed over for Spar Nord i selskabskapitalen i tilknyttede og associerede virksomheder.

Regnskabsmæssig værdi af aktier i tilknyttede virksomheder udgør 25.013 t.kr. pr. 31.12.2018 mod 27.416 t.kr. pr. 31.12.2017.

Regnskabsmæssig værdi af aktier i associerede virksomheder udgør 3.095 t.kr. pr. 31.12.2018 mod 2.951 t.kr. pr. 31.12.2017.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret pant i selskabets likvide beholdninger.

Der er ikke stillet nogen former for privat kaution for selskabets gæld og kautionsforpligtelser fra virksomhedsdeltagere eller ledelse.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Opfylder de udenlandske dattervirksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne og balanceposterne til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring, administration og kontorhold mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til kautionsforpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.