

Steen & Paw A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29401691

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2019

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 & Paw A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29401691
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Steen Petersen, Formand
Paw Ebbesen
Betina Holm
Linda Petersen

Direktion

Paw Ebbesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Steen & Paw A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi 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 30.04.2019

Direktion

Paw Ebbesen

Bestyrelse

Steen Petersen
Formand

Paw Ebbesen

Betina Holm

Linda Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Steen & Paw A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Steen & Paw A/S 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 30.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32123

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 289 t.kr. med et overskud sidste år på 175 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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>
Bruttofortjeneste		574.887	360.690
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(50.000)	0
Driftsresultat		524.887	360.690
Andre finansielle omkostninger		(180.976)	(152.933)
Resultat før skat		343.911	207.757
Skat af årets resultat	1	(55.000)	(32.500)
Årets resultat		288.911	175.257
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		288.911	175.257
		288.911	175.257

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		14.900.000	14.950.000
Materielle anlægsaktiver	2	14.900.000	14.950.000
Anlægsaktiver		14.900.000	14.950.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		207.684	128.342
Tilgodehavender		207.684	128.342
Likvide beholdninger		406	406
Omsætningsaktiver		208.090	128.748
Aktiver		15.108.090	15.078.748

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.690.054</u>	<u>5.401.143</u>
Egenkapital		<u>6.190.054</u>	<u>5.901.143</u>
Udskudt skat		<u>1.452.000</u>	<u>1.397.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.452.000</u>	<u>1.397.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.195.651</u>	<u>4.280.894</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.195.651</u>	<u>4.280.894</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	241.184	331.622
Bankgæld		1.856.602	1.994.784
Deposita		207.631	191.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.851	81.923
Anden gæld	4	<u>934.117</u>	<u>899.522</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.270.385</u>	<u>3.499.711</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.466.036</u>	<u>7.780.605</u>
Passiver		<u>15.108.090</u>	<u>15.078.748</u>
Eventualaktiver	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.401.143	5.901.143
Årets resultat	0	288.911	288.911
Egenkapital ultimo	500.000	5.690.054	6.190.054

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	55.000	32.500
	55.000	32.500
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.554.358
Kostpris ultimo		11.554.358
Opskrivninger primo		3.395.642
Årets opskrivninger		(50.000)
Opskrivninger ultimo		3.345.642
Regnskabsmæssig værdi ultimo		14.900.000

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme indeholdende 8 boliglejemål og 5 erhvervslejemål beliggende i henholdsvis Viborg, Ribe og Struer. Det samlede areal udgør i alt 1.480 m². Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig/erhvervsejendomme beliggende i Ribe og Struer 5,75% (31.12.2017: 5,75%)
- Erhvervsejendom beliggende i Viborg 5,75% (31.12.2017: 5,75%)

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,75% pr. 31.12.2018 (31.12.2017: 5,75%). En ændring i denne på 0,5% - point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 1.200 t.kr eller en forhøjelse på 1.410 t.kr..

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat at der i det kommende år kan ske fuld udleje
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2018

Noter

- Der er anvendt en estimeret vedligeholdelsesomkostning der er højere end de realiserede omkostninger i 2018 som følge af ledelsens forventninger hertil

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.068 kr./m².

De faktiske værdier, der kan opnås ved et salg af selskabets enkelte investeringsejendomme, kan afvige i såvel opadgående som nedadgående retning, i forhold til den afkastbaserede model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	241.184	331.622	4.195.651	3.289.445
	241.184	331.622	4.195.651	3.289.445
			2018 kr.	2017 kr.
4. Anden gæld				
Moms og afgifter			45.805	39.210
Anden gæld i øvrigt			888.312	860.312
			934.117	899.522

Anden gæld i øvrigt inkluderer lån fra kapitalejerne, Steen Petersen ApS og Paw Ebbesen. Lånene udgør 400 t.kr. hver, der forrentes med 2,125%. Der foreligger ikke en nærmere aftale om tilbagebetalingsvilkår

5. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 470 t.kr. Det udskudte skatteaktiv påhviler kildeartsbegrænset tab på aktier samt efter kursgevinstloven til fremførsel.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant på nom. 8.687 t.kr i investeringsejendomme.

Noter

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 3.835 t.kr.i investeringsejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.900 t.kr. i år (2017: 14.950 t.kr.).

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Skat

Årets skat, som 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.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amorticeret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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