

**Steen og Paw A/S**  
c/o DEAS A/S, Skibbrogade 3  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 29401691

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Steen Petersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Steen og Paw A/S  
c/o DEAS A/S, Skibbrogade 3  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29401691  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Steen Petersen  
Betina Holm  
Linda Petersen  
Paw Ebbesen

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 for Steen og 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31.05.2018

### Direktion

Paw Ebbesen

### Bestyrelse

Steen Petersen

Betina Holm

Linda Petersen

Paw Ebbesen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Steen og Paw A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Steen og Paw A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 31.05.2018

## 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 175 t.kr. med et overskud sidste år på 199 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>360.690</b>	<b>435.239</b>
Af- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>(2.858)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>360.690</b>	<b>432.381</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(152.933)</u>	<u>(178.913)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>207.757</b>	<b>253.468</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(32.500)</u>	<u>(54.600)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>175.257</u></b>	<b><u>198.868</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>175.257</u>	<u>198.868</u>
		<b><u>175.257</u></b>	<b><u>198.868</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Erhvervede lignende rettigheder		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme		14.950.000	14.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>14.950.000</b>	<b>14.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.950.000</b>	<b>14.950.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		128.342	142.167
<b>Tilgodehavender</b>		<b>128.342</b>	<b>142.167</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>406</b>	<b>407</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>128.748</b>	<b>142.574</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.078.748</b>	<b>15.092.574</b>



## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.401.143</u>	<u>5.225.886</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.901.143</u></b>	<b><u>5.725.886</u></b>
Udskudt skat		<u>1.397.000</u>	<u>1.364.500</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.397.000</u></b>	<b><u>1.364.500</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.280.894</u>	<u>4.612.520</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>4.280.894</u></b>	<b><u>4.612.520</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	331.622	386.150
Bankgæld		1.994.784	2.175.400
Deposita		191.860	153.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.923	21.596
Anden gæld	4	<u>899.522</u>	<u>653.287</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.499.711</u></b>	<b><u>3.389.668</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.780.605</u></b>	<b><u>8.002.188</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.078.748</u></b>	<b><u>15.092.574</u></b>
Eventualaktiver	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	5.225.886	5.725.886
Årets resultat	0	175.257	175.257
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>5.401.143</b>	<b>5.901.143</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	32.500	54.600
	<b>32.500</b>	<b>54.600</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		11.554.358
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.554.358</b>
Opskrivninger primo		3.395.642
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>3.395.642</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>14.950.000</b>

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 m<sup>2</sup>. 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% (31.12.2016: 5,75%)
- Erhvervsejendom beliggende i Viborg 5,75% (31.12.2016: 5,75%)

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,75% pr. 31.12.2017 (31.12.2016: 5,75%). En ændring i denne på 0,5% - point vil medføre en forringelse/forhøjelse af ejendommens værdi på 1.200 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 2017

## Noter

- Der er anvendt en estimeret vedligeholdelsesomkostning der er højere end de realiserede omkostninger i 2017 som følge af ledelsens forventninger hertil

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.101 kr./m<sup>2</sup>.

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.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	331.622	386.150	4.280.894	3.652.966
	<b>331.622</b>	<b>386.150</b>	<b>4.280.894</b>	<b>3.652.966</b>
			<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>4. Anden gæld</b>				
Moms og afgifter			39.210	20.495
Anden gæld i øvrigt			860.312	632.792
			<b>899.522</b>	<b>653.287</b>

Andre skyldige omkostninger 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 tilbagebetalings-vilkår

## 5. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 401 t.kr. Det udskudte skatteaktiv påhviler kildeartsbegrænset tab på aktier samt efter kursgevinstloven til fremførsel.

## Noter

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant på nom. 8.490 t.kr i investeringsejendomme.

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

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.950 t.kr. i år (2016: 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, dog er enkelte poster reklasificeret.

### 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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.

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger.

## 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

#### Immaterielle rettigheder mv.

Erhvervede patenter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden for patenter overstiger 5 år, idet patenterne afskrives over den resterende patentperiode. Patenter nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

## 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.

### 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 amortiseret kostpris.

### Andre finansielle forpligtelser

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