

Steen og Paw A/S
c/o Spar Nord Bolig, Hasserisvej
113
9000 Aalborg
CVR-nr. 29401691

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2017

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 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Steen og Paw A/S
c/o Spar Nord Bolig, Hasserisvej 113
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29401691
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Steen Petersen
Betina Holm
Linda Petersen
Paw Ebbesen

Direktion

Paw Ebbesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 09.06.2017

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 regnskabsperioden 01.01.2016 – 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 09.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et overskud 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		434.678	668.421
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	47.855
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	29.638
Af- og nedskrivninger		(2.858)	(2.857)
Driftsresultat		431.820	743.057
Andre finansielle indtægter		561	448
Andre finansielle omkostninger		(178.912)	(218.110)
Resultat før skat		253.469	525.395
Skat af årets resultat	1	(54.600)	(107.900)
Årets resultat		198.869	417.495
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		198.869	417.495
		198.869	417.495

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Erhvervede lignende rettigheder		0	2.858
Immaterielle anlægsaktiver	2	0	2.858
Investeringsejendomme		14.950.000	14.950.000
Materielle anlægsaktiver	3	14.950.000	14.950.000
Anlægsaktiver		14.950.000	14.952.858
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		142.167	52.352
Andre tilgodehavender		0	19.403
Tilgodehavender		142.167	71.755
Likvide beholdninger		407	376
Omsætningsaktiver		142.574	72.131
Aktiver		15.092.574	15.024.989

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		5.225.886	5.027.017
Egenkapital		5.725.886	5.527.017
Udskudt skat		1.364.500	1.309.900
Hensatte forpligtelser		1.364.500	1.309.900
Gæld til realkreditinstitutter		4.612.520	4.936.204
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.612.520	4.936.204
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	386.150	373.896
Bankgæld		2.175.400	2.286.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.972	8.375
Anden gæld	5	804.146	583.389
Kortfristede gældsforpligtelser		3.389.668	3.251.868
Gældsforpligtelser		8.002.188	8.188.072
Passiver		15.092.574	15.024.989
Eventualaktiver	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.027.017	5.527.017
Årets resultat	0	198.869	198.869
Egenkapital ultimo	500.000	5.225.886	5.725.886

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	54.600	107.900
	54.600	107.900
		Erhvervede lignende rettigheder kr.
2. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		20.000
Kostpris ultimo		20.000
Af- og nedskrivninger primo		(17.142)
Årets afskrivninger		(2.858)
Af- og nedskrivninger ultimo		(20.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.554.358
Kostpris ultimo		11.554.358
Opskrivninger primo		3.395.642
Opskrivninger ultimo		3.395.642
Regnskabsmæssig værdi ultimo		14.950.000

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/erhvervslejemål beliggende i Ribe og Struer 5,75% (31.12.2015: 5,75%)
- Erhvervslejemål beliggende i Viborg 5,75% (31.12.15: 5,75%)

Noter

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,75% pr. 31.12.2016 (31.12.2015: 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 2016
- Der er anvendt en estimeret vedligeholdelsesomkostning der er lavere end de realiserede omkostninger i 2016 som følge af ledelsens forventninger hertil

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.101 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 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	386.150	373.896	4.612.520	3.487.508
Bankgæld	0	0	0	0
	386.150	373.896	4.612.520	3.487.508
			2016 kr.	2015 kr.
5. Anden gæld				
Moms og afgifter			20.495	55.054
Andre skyldige omkostninger			783.651	528.335
			804.146	583.389

Noter

Andre skyldige omkostninger inkluderer lån fra kapitalejerne, Steen Petersen ApS og Paw Ebbesen. Lånene udgør 300 t.kr. hver, der forrentes med 2,125%. Der foreligger ikke en nærmere aftale om tilbagebetalingsvilkår

6. Eventualaktiver

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

7. 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 (2015: 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, vedrørende oplysning af eventualaktiver.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kontante beholdninger og 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.

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.