

Steen og Paw A/S
Ølandsvej 16
8800 Viborg
CVR-nr. 29401691

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2016

Dirigent

Navn: Tanja Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Steen og Paw A/S

Ølandsvej 16

8800 Viborg

CVR-nr.: 29401691

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Paw Ebbesen

Steen Petersen

Tanja Petersen

Betina Holm

Direktion

Paw Ebbesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vestervangsvej 6

8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22.03.2016

Direktion

Paw Ebbesen

Bestyrelse

Paw Ebbesen

Steen Petersen

Tanja Petersen

Betina Holm

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 01.01.2015 – 31.12.2015 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 revisors 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 22.03.2016

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 417 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.

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.

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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

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.

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 23,5 %.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 kursværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		668.421	793.140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		47.855	648.784
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		29.638	47.544
Af- og nedskrivninger		<u>(2.857)</u>	<u>(2.857)</u>
Driftsresultat		743.057	1.486.611
Andre finansielle indtægter		448	148
Andre finansielle omkostninger		<u>(218.110)</u>	<u>(247.561)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		525.395	1.239.198
Skat af ordinært resultat	1	<u>(107.900)</u>	<u>(246.000)</u>
Årets resultat		<u>417.495</u>	<u>993.198</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>417.495</u>	<u>993.198</u>
		<u>417.495</u>	<u>993.198</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Erhvervede lignende rettigheder		2.858	5.715
Immaterielle anlægsaktiver	2	2.858	5.715
Investeringsejendomme		14.950.000	14.902.145
Materielle anlægsaktiver	3	14.950.000	14.902.145
Anlægsaktiver		14.952.858	14.907.860
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.352	16.134
Andre tilgodehavender		19.403	92.183
Tilgodehavender		71.755	108.317
Likvide beholdninger		376	406
Omsætningsaktiver		72.131	108.723
Aktiver		15.024.989	15.016.583

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		5.027.017	4.609.522
Egenkapital		<u>5.527.017</u>	<u>5.109.522</u>
Udskudt skat		1.309.900	1.202.000
Hensatte forpligtelser		<u>1.309.900</u>	<u>1.202.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.936.204	5.345.318
Bankgæld		0	189.223
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>4.936.204</u>	<u>5.534.541</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	597.946	579.874
Bankgæld		2.062.158	1.980.646
Anden gæld		591.764	608.897
Periodeafgrænsningsposter		0	1.103
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.251.868</u>	<u>3.170.520</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.188.072</u>	<u>8.705.061</u>
Passiver		<u>15.024.989</u>	<u>15.016.583</u>
Eventualaktiver	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.609.522	5.109.522
Årets resultat	0	417.495	417.495
Egenkapital ultimo	500.000	5.027.017	5.527.017

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	107.900	246.000
	107.900	246.000
		Erhvervede lignende ret- tigheder kr.
2. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		20.000
Kostpris ultimo		20.000
Af- og nedskrivninger primo		(14.285)
Årets afskrivninger		(2.857)
Af- og nedskrivninger ultimo		(17.142)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.858
		Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.554.358
Kostpris ultimo		11.554.358
Opskrivninger primo		3.347.787
Årets opskrivninger		47.855
Opskrivninger ultimo		3.395.642
Regnskabsmæssig værdi ultimo		14.950.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,75% pr. 31.12.2015 (5,75% pr. 31.12.2014). En ændring af afkastkravet med i gennemsnit +/-0,5%-point vil forhøje/reducere den samlede dagsværdi med 1.490 t.kr.

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.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
4. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	373.896	319.874	4.936.204	3.487.508
Bankgæld	224.050	260.000	0	0
	597.946	579.874	4.936.204	3.487.508

5. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 400 t.kr. Det udskudte skatteaktiv påhviler kildeartsbegrænset tab på aktier til fremførsel.

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 (2014: 14.902 t.kr.).