

STEEN & PAW ApS

Kolshøjen 14

8800 Viborg

CVR-nummer 29401691

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2024

Paw Ebbesen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

STEEN & PAW ApS
Kolshøjen 14
8800 Viborg

CVR-nummer: 29401691
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Paw Ebbesen

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Kontaktperson:
Jens Ole Klemmensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for STEEN & PAW ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 22. marts 2024

Direktionen:

Paw Ebbesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i STEEN & PAW ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for STEEN & PAW ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabets 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.

Viborg, 22. marts 2024

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Jens Ole Klemmensen
Registreret revisor
mne11469

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

		2023	2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	430.758	397
1	Personaleomkostninger	-440.334	0
2	Andre driftsomkostninger	0	-520
	Resultat før finansielle poster	-9.576	-123
	Finansielle indtægter	15.224	133
	Finansielle omkostninger	-279.215	-83
	Resultat før skat	-273.567	-73
3	Skat af årets resultat	52.501	29
	Årets resultat	-221.066	-44
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-221.066	-44
	Resultatdisponering i alt	-221.066	-44
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Investeringsejendomme	8.750.000	8.750
	Materielle anlægsaktiver	8.750.000	8.750
	Anlægsaktiver i alt	8.750.000	8.750
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.308	35
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.627	0
	Tilgodehavende skat	0	3
6	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	425
	Tilgodehavender	32.934	463
	Omsætningsaktiver i alt	32.934	463
	Aktiver i alt	8.782.934	9.213

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
8	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.859.996	2.081
	Egenkapital i alt	2.359.996	2.581
	Hensættelser til udskudt skat	695.339	753
	Hensatte forpligtelser	695.339	753
9	Gæld til realkreditinstitutter	2.504.658	2.565
	Langfristede gældsforpligtelser	2.504.658	2.565
	Gæld til realkreditinstitutter	154.000	191
	Kreditinstitutter	2.820.348	2.821
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	30
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	18
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.950	0
	Anden gæld	213.642	248
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	6
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.222.941	3.315
	Gældsforpligtelser i alt	5.727.599	5.879
	Passiver i alt	8.782.934	9.213
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	500	2.081	2.581
Årets resultat	0	-221	-221
Egenkapital ultimo	500	1.860	2.360

Noter	2023	2022	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	440.334	0
	Personaleomkostninger i alt	440.334	0
2	Andre driftsomkostninger		
	Nedskrivning af investeringsejendomme	0	520
	Andre driftsomkostninger i alt	0	520
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	4.950	0
	Regulering af udskudt skat	-57.451	-29
	Skat af årets resultat i alt	-52.501	-29
4	Antal beskæftigede		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
5	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. januar	7.749.335	7.749
	Kostpris 31. december	7.749.335	7.749
	Dagsværdiregulering 1. januar	1.000.665	1.521
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	-520
	Dagsværdireguleringer 31. december	1.000.665	1.001
	Investeringsejendomme i alt	8.750.000	8.750

Selskabet ejer ved årets udgang 2 ejendomme med blandet bolig og erhverv i henholdsvis Struer og Ribe.

Ved måling af ejendommene er anvendt et afkastkrav på 6,75-7,75%. I regnskabsåret 2022 blev der anvendt et afkastkrav på 6,3-7,5%. Årets resultat før skat er i 2023 ikke påvirket af dagsværdiregulering.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	425
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	0	425
<p>Der har i regnskabsåret været et tilgodehavende, som er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg hvilket svarer til 9,55%. Lånet er indfriet i foråret 2023.</p> <p>Der var ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.</p>		
8 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	500.000	500
Virksomhedskapital i alt	500.000	500
<p>Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.</p>		
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.857.000	2.308
10 Eventualforpligtelser		
<p>Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] Paw Ebbesen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.</p>		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 2.658, er der givet pant i grunde og bygninger.</p> <p>Til sikkerhed for gæld til øvrige kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for nom. TDKK 2.565.</p> <p>Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, indregnet som investeringsejendomme, udgør på balancedagen TDKK 8.750.</p>		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Anvendt regnskabspraksis

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Selskabet ejer ved årets udgang 2 ejendomme med blandet bolig og erhverv i henholdsvis Struer og Ribe. Ved måling af ejendommene er anvendt et afkastkrav på 6,75-7,75%. I regnskabsåret 2022 blev der anvendt et afkastkrav på 6,3-7,5%. Årets resultat før skat er i 2023 ikke påvirket af dagsværdiregulering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Paw Ebbesen

Direktør

Serienummer: 3320fa40-23ca-4ebb-aab2-9ee6e0d13e18

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-03-22 13:32:45 UTC



Jens Ole Klemmensen

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
20336390

Registreret revisor

Serienummer: 9e617b51-49bd-4483-9f30-5999739f2ec3

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-03-22 13:34:51 UTC



Paw Ebbesen

Dirigent

Serienummer: 3320fa40-23ca-4ebb-aab2-9ee6e0d13e18

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-03-22 13:53:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: HZPZ3-1LIP8-LG1K5-ACEPV-G16MO-1LQOU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**