

STEEN & PAW A/S

Kolshøjen 14

8800 Viborg

CVR-nummer 29401691

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. maj 2022

Paw Ebbesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	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 A/S
Kolshøjen 14
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg Kommune
CVR-nummer: 29401691
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Bestyrelse

Lene Nielsen
Kim Kristensen
Paw Ebbesen

Direktion

Paw Ebbesen

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Kontaktperson:
Jens Ole Klemmensen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for STEEN & PAW A/S.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 5. maj 2022

Direktionen:

Paw Ebbesen

Bestyrelsen:

Lene Nielsen Kim Kristensen Paw Ebbesen
Formand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i STEEN & PAW A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for STEEN & PAW A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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, 5. maj 2022

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Jens Ole Klemmensen
Registreret revisor
mne11469

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at udleje erhvervslejemål 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 tilfredsstillende.

	2021	2020
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
	264.195	202
Bruttofortjeneste		
Andre driftsomkostninger	-110.325	0
Resultat før finansielle poster	153.870	202
Finansielle indtægter	709	1
Finansielle omkostninger	-140.093	-132
Resultat før skat	14.486	71
1 Skat af årets resultat	-11.498	0
Årets resultat	2.988	71
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	2.000.000	0
Overført resultat	-1.997.012	71
Resultatdisponering i alt	2.988	71
2 Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	9.270.000	12.470
	Materielle anlægsaktiver	9.270.000	12.470
	Anlægsaktiver i alt	9.270.000	12.470
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.065	275
	Tilgodehavende skat	0	2
	Andre tilgodehavender	12.506	13
	Tilgodehavender	48.571	290
	Likvide beholdninger	2.438.921	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.487.492	290
	Aktiver i alt	11.757.492	12.760

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	2.125.114	4.122
	Foreslået udbytte	2.000.000	0
	Egenkapital i alt	4.625.114	4.622
	Hensættelser til udskudt skat	781.330	971
	Hensatte forpligtelser	781.330	971
	Gæld til realkreditinstitutter	2.828.511	3.700
5	Langfristede gældsforpligtelser	2.828.511	3.700
	Gæld til realkreditinstitutter	208.000	254
	Kreditinstitutter	2.084.465	1.979
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.515	17
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	195.168	0
	Anden gæld	344.319	266
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	586.071	952
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.522.538	3.467
	Gældsforpligtelser i alt	6.351.049	7.167
	Passiver i alt	11.757.492	12.760
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	500	4.122	0	4.622
Årets resultat	0	-1.997	2.000	3
Egenkapital ultimo	500	2.125	2.000	4.625

		2021	2020
Noter		DKK	1.000 DKK
1	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	201.168	0
	Regulering af udskudt skat	-189.670	0
	Skat af årets resultat i alt	11.498	0
2	Antal beskæftigede		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 2).		
4	Virksomhedskapital		
	Virksomhedskapital, primo	500.000	500
	Virksomhedskapital i alt	500.000	500
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.412.006	3.128
6	Eventualforpligtelser		
	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.		
	Sambeskatningen er etableret 1/7 2021		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 3.037, er der givet pant i grunde og bygninger.		
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for nom. TDKK 2.565.		
	Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, indregnet som investeringsejendomme, udgør		

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

på balancedagen TDKK 9.270.

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 regnskabspraxis

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 finansiel 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 markedsforskel 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 har i regnskabsåret solgt en erhvervsejendom i Viborg, hvilket har givet et regnskabsmæssigt tab på 110.325 DKK.

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 6-7%, hvilket svarer til regnskabet for 2020.

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: PID:9208-2002-2-079401022642

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-05-05 12:15:04 UTC

NEM ID 

Paw Ebbesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079401022642

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-05-05 12:15:04 UTC

NEM ID 

Kim Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-496022958036

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-05-05 18:42:09 UTC

NEM ID 

Lene Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-754179104454

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-05-05 18:43:15 UTC

NEM ID 

Jens Ole Klemmensen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Viborg

Serienummer: CVR:20336390-RID:1130856732018

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-05-05 19:09:32 UTC

NEM ID 

Paw Ebbesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-079401022642

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-05-05 20:29:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0IA17-J8ZX0-342DC-JP1HU-NSG3W-VX57X

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 tidsstemplet 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/validate>