



Steen & Paw A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29401691

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.08.2020

Steen Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Steen & Paw A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29401691
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Steen Petersen, formand
Paw Ebbesen
Betina Holm
Linda Petersen

Direktion

Paw Ebbesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Steen & 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29.08.2020

Direktion

Paw Ebbesen

Bestyrelse

Steen Petersen
formand

Paw Ebbesen

Betina Holm

Linda Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Steen & Paw A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Steen & Paw A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.639 t.kr. mod et overskud sidste år på 289 t.kr. Årets resultat efter skat er påvirket negativt med 1.895 t.kr. som følge af værdiregulering af investeringsejendomme.

Tidligere år, har investeringsejendommene været målt til dagsværdi, opgjort for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Pr. 31.12.19 er investeringsejendommene i stedet målt til dagsværdi baseret på nyligt udarbejdede mæglervurderinger og realiserede handelspriser i 2020, reguleret for forventede handelsomkostninger. Mæglervurderingerne er udarbejdet med henblik på at ejendomsporteføljen skal frasælges.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3-6 måneders leje.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		479.779	574.888
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.430.000)	(50.000)
Driftsresultat		(1.950.221)	524.888
Andre finansielle omkostninger		(124.071)	(180.977)
Resultat før skat		(2.074.292)	343.911
Skat af årets resultat	1	435.209	(55.000)
Årets resultat		(1.639.083)	288.911
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.639.083)	288.911
Resultatdisponering		(1.639.083)	288.911

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		12.470.000	14.900.000
Materielle aktiver	2	12.470.000	14.900.000
Anlægsaktiver		12.470.000	14.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		328.346	207.684
Tilgodehavender		328.346	207.684
Likvide beholdninger		406	406
Omsætningsaktiver		328.752	208.090
Aktiver		12.798.752	15.108.090

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.050.971	5.690.054
Egenkapital		4.550.971	6.190.054
Udskudt skat		971.000	1.452.000
Hensatte forpligtelser		971.000	1.452.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.948.496	4.195.651
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.948.496	4.195.651
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	245.397	241.184
Bankgæld		1.815.565	1.856.602
Deposita		185.067	207.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.865	30.851
Skyldig selskabsskat		23.899	0
Anden gæld	4	969.492	934.117
Kortfristede gældsforpligtelser		3.328.285	3.270.385
Gældsforpligtelser		7.276.781	7.466.036
Passiver		12.798.752	15.108.090
Eventualaktiver	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.690.054	6.190.054
Årets resultat	0	(1.639.083)	(1.639.083)
Egenkapital ultimo	500.000	4.050.971	4.550.971

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	23.899	0
Ændring af udskudt skat	(481.000)	55.000
Regulering vedrørende tidligere år	21.892	0
	(435.209)	55.000

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.554.358
Kostpris ultimo	11.554.358
Opskrivninger primo	3.345.642
Årets opskrivninger	(2.430.000)
Opskrivninger ultimo	915.642
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.470.000

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.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, der primært er baseret på nyligt foretagne ejendomsmæglervurderinger. Der er desuden reguleret for forventede handelsomkostninger.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	245.397	241.184	3.948.496	3.189.638
	245.397	241.184	3.948.496	3.189.638

4 Anden gæld

	2019	2018
	kr.	kr.
Moms og afgifter	46.645	45.805
Anden gæld i øvrigt	922.847	888.312
	969.492	934.117

Anden gæld i øvrigt inkluderer lån fra kapitalejerne, Steen Petersen ApS og Paw Ebbesen. Lånene udgør hver 400 t.kr. plus påløbne renter. Der forrentes med 2,125%. Der foreligger ikke en nærmere aftale om tilbagebetalingsvilkår

5 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 470 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant på nom. 8.687 t.kr i investeringsejendomme.

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

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.470 t.kr. i år (2018: 14.900 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.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Skat

Årets skat, der 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme. 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.

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.