

STEEN & PAW A/S

Kolshøjen 14

8800 Viborg

CVR-nummer 29401691

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2023

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
CVR-nummer: 29401691
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

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 2022 - 31. december 2022 for STEEN & PAW A/S.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 17. maj 2023

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 2022 - 31. december 2022 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, 17. maj 2023

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. Regulering af dagsværdi for investeringsejendomme har udgjort TDKK -520 i regnskabsåret. Udover dette har der 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.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	397.104	264
1	Andre driftsomkostninger	-520.000	-110
	Resultat før finansielle poster	-122.896	154
	Finansielle indtægter	133.478	1
	Finansielle omkostninger	-83.173	-140
	Resultat før skat	-72.591	14
2	Skat af årets resultat	28.540	-11
	Årets resultat	-44.051	3
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	2.000
	Overført resultat	-44.051	-1.997
	Resultatdisponering i alt	-44.051	3
3	Antal beskæftigede		

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
4	Investeringsejendomme	8.750.000	9.270
	Materielle anlægsaktiver	8.750.000	9.270
	Anlægsaktiver i alt	8.750.000	9.270
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.937	36
	Tilgodehavende skat	3.000	0
	Andre tilgodehavender	0	13
5	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	425.222	0
	Tilgodehavender	463.160	49
	Likvide beholdninger	0	2.439
	Omsætningsaktiver i alt	463.160	2.487
	Aktiver i alt	9.213.160	11.757

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
7	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	2.081.062	2.125
	Foreslået udbytte	0	2.000
	Egenkapital i alt	2.581.062	4.625
	Hensættelser til udskudt skat	752.790	781
	Hensatte forpligtelser	752.790	781
	Gæld til realkreditinstitutter	2.564.803	2.829
8	Langfristede gældsforpligtelser	2.564.803	2.829
	Gæld til realkreditinstitutter	191.000	208
	Kreditinstitutter	2.820.590	2.084
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	105
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.386	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	195
	Anden gæld	248.383	344
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.145	586
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.314.504	3.523
	Gældsforpligtelser i alt	5.879.307	6.351
	Passiver i alt	9.213.160	11.757
9	Eventualforpligtelser		
10	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	2.125	2.000	4.625
Udbetalt udbytte	0	0	-2.000	-2.000
Årets resultat	0	-44	0	-44
Egenkapital ultimo	500	2.081	0	2.581

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	110
Nedskrivning af investeringsejendomme	520.000	0
Andre driftsomkostninger i alt	520.000	110
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	201
Regulering af udskudt skat	-28.540	-190
Skat af årets resultat i alt	-28.540	11
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	7.749.335	11.554
Afgang i årets løb	0	-3.805
Kostpris 31. december	7.749.335	7.749
Dagsværdiregulering 1. januar	1.520.665	916
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	0	605
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-520.000	0
Dagsværdireguleringer 31. december	1.000.665	1.521
Investeringsejendomme i alt	8.750.000	9.270
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	425.222	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	425.222	0
Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg hvilket svarer til 9,55%.		
Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.		

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

7 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.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.308.402	2.412
--	-----------	-------

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 2.806, 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 på balancedagen TDKK 8.750.

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 markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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 6,3-7,5%. I regnskabsåret 2021 blev der anvendt et afkastkrav på 6-7%. Årets resultat før skat er i 2022 påvirket af dagsværdiregulering på TDKK -520.

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 gælds metode 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.