



## Steen & Paw A/S

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 29401691

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.05.2021

---

**Steen Petersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 29401691  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Steen Petersen, formand  
Paw Ebbesen  
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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28.05.2021

## Direktion

**Paw Ebbesen**

## Bestyrelse

**Steen Petersen**  
formand

**Paw Ebbesen**

**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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 28.05.2021

## **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.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 71 t.kr. mod et underskud sidste år på 1.639 t.kr. Sidste års resultat efter skat var påvirket negativt med 1.895 t.kr. som følge af værdiregulering af investeringsejendomme.

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.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>202.493</b>	<b>479.779</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(2.430.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>202.493</b>	<b>(1.950.221)</b>
Andre finansielle indtægter	1	776	0
Andre finansielle omkostninger		(132.115)	(124.071)
<b>Resultat før skat</b>		<b>71.154</b>	<b>(2.074.292)</b>
Skat af årets resultat	2	0	435.209
<b>Årets resultat</b>		<b>71.154</b>	<b>(1.639.083)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		71.154	(1.639.083)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>71.154</b>	<b>(1.639.083)</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		12.470.000	12.470.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>12.470.000</b>	<b>12.470.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.470.000</b>	<b>12.470.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		287.772	328.346
Tilgodehavende skat		2.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>289.772</b>	<b>328.346</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>406</b>	<b>406</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>290.178</b>	<b>328.752</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.760.178</b>	<b>12.798.752</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.122.125	4.050.971
<b>Egenkapital</b>		<b>4.622.125</b>	<b>4.550.971</b>
Udskudt skat		971.000	971.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>971.000</b>	<b>971.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.699.690	3.948.496
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.699.690</b>	<b>3.948.496</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	253.646	245.397
Bankgæld		1.979.069	1.815.565
Deposita		194.173	185.067
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.192	88.865
Skyldig skat		0	23.899
Anden gæld	5	1.023.283	969.492
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.467.363</b>	<b>3.328.285</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.167.053</b>	<b>7.276.781</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.760.178</b>	<b>12.798.752</b>
Eventualaktiver	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.050.971	4.550.971
Årets resultat	0	71.154	71.154
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>4.122.125</b>	<b>4.622.125</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Renteindtægter i øvrigt	776	0
	<b>776</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	23.899
Ændring af udskudt skat	0	(481.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	21.892
	<b>0</b>	<b>(435.209)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.554.358
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.554.358</b>
Opskrivninger primo	915.642
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>915.642</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.470.000</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	253.646	245.397	3.699.690	3.128.248
	<b>253.646</b>	<b>245.397</b>	<b>3.699.690</b>	<b>3.128.248</b>

## 5 Anden gæld

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	71.716	46.645
Anden gæld i øvrigt	951.567	922.847
	<b>1.023.283</b>	<b>969.492</b>

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

## 6 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 368 t.kr.

## 7 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 (2019: 12.470 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 indtægter**

Andre finansielle indtægter består af herunder renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**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****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købs-pris 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.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

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

**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.