

STEEN & PAW ApS

Kolshøjen 14

8800 Viborg

CVR-nr.: 29401691

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2026

Paw Ebbesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025	6
Balance pr. 31. december 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	STEEN & PAW ApS Kolshøjen 14 8800 Viborg CVR-nr.: 29401691 Hjemsted: Viborg Stiftelsesdato: 28. februar 2006 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Paw Ebbesen, Direktør
Revisor	DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Agerlandsvej 16 8800 Viborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 13. marts 2026 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for STEEN & PAW ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13. marts 2026

Direktion

Paw Ebbesen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i STEEN & PAW ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for STEEN & PAW ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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, den 13. marts 2026

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.

Udvikling 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.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Bruttofortjeneste		<u>411.373</u>	<u>447.271</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		411.373	447.271
Værdiregulering af investeringsaktiver		-31.000	0
Andre finansielle indtægter	2	648	0
Finansielle omkostninger		<u>-215.078</u>	<u>-268.506</u>
Resultat før skat		165.943	178.765
Skat af årets resultat	3	<u>-36.492</u>	<u>-39.310</u>
Årets resultat		<u>129.451</u>	<u>139.455</u>
Forslag til resultatdisponering		2025 kr	2024 kr
Overført resultat		<u>129.451</u>	<u>139.455</u>
Resultatdisponering i alt		<u>129.451</u>	<u>139.455</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		8.750.000	8.750.000
Anlægsaktiver i alt	4	<u>8.750.000</u>	<u>8.750.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.920	24.876
Andre tilgodehavender		518	0
Tilgodehavender i alt		<u>4.438</u>	<u>24.876</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.438</u>	<u>24.876</u>
Aktiver i alt		<u>8.754.438</u>	<u>8.774.876</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.128.903	1.999.451
Egenkapital i alt		<u>2.628.903</u>	<u>2.499.451</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		730.155	713.045
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.257.434	2.386.564
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		153.000	161.000
Banker		2.731.479	2.758.655
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.869	4.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Deposita		170.256	169.356
Skyldigt sambeskatningsbidrag		19.382	21.604
Anden gæld		32.960	35.993
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.137.946</u>	<u>3.175.816</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.395.380</u>	<u>5.562.380</u>
Passiver i alt		<u>8.754.438</u>	<u>8.774.876</u>
Personaleomkostninger	1		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	500.000	1.999.452	2.499.452
Årets resultat	0	129.451	129.451
Egenkapital, ultimo	500.000	2.128.903	2.628.903

Noter

1. Personalemkostninger

	2025	2024
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2025	2024
	kr	kr
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>648</u>	<u>0</u>

3. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr	kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	19.382	21.604
Årets udskudte skat	17.110	17.706
I alt	<u>36.492</u>	<u>39.310</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr
Kostpris	
Kostpris 1. januar 2025	7.749.335
Tilgang i årets løb	31.000
Kostpris 31. december 2025	<u>7.780.335</u>
Regulering til dagsværdi	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	1.000.665
Regulering til dagsværdi i året	-31.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>969.665</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>8.750.000</u>

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	2024	2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år og før 5 år	Restgæld efter 5 år
	kr	kr	kr	kr	kr
Gæld til realkreditinstituti	2.386.564	2.257.434	153.000	715.434	1.542.000

6. Dagsværdioplysninger

2025

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	8.750.000
Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto)	-31.000

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen med relevante eksterne observationer. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i året 2025 baseret på nedenstående afkastprocenter:

Erhvervsejendomme: 7-7,25%

Beboelseejendomme: 7-7,25%

Afkastkravet er opgjort på baggrund af oplysninger indhentet fra offentligt tilgængelige markedsrapporter, som er udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere og rådgivere.

7. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 2.410, er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til øvrige 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.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STEEN & PAW ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder året værdireguleringen til dagsværdi af andre investeringsaktiver og gæld og biologiske aktiver.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

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 7-7,25%. I regnskabsåret 2024 blev der anvendt et afkastkrav på 7-7,75%.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.