

**STEEN & PAW ApS**

Kolshøjen 14

8800 Viborg

CVR-nummer 29401691

**Årsrapport**

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2025

---

Paw Ebbesen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

STEEN & PAW ApS  
Kolshøjen 14  
8800 Viborg

CVR-nummer: 29401691  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Paw Ebbesen

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

Kontaktperson:  
Jens Ole Klemmensen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for STEEN & PAW ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 28. april 2025

**Direktionen:**

Paw Ebbesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i STEEN & PAW ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for STEEN & PAW ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisorers 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, 28. april 2025

### 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. 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.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>447.271</b>	<b>431</b>
1	Personaleomkostninger	0	-440
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>447.271</b>	<b>-10</b>
	Finansielle indtægter	0	15
	Finansielle omkostninger	-268.505	-279
	<b>Resultat før skat</b>	<b>178.766</b>	<b>-274</b>
3	Skat af årets resultat	-39.310	53
	<b>Årets resultat</b>	<b>139.456</b>	<b>-221</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	139.456	-221
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>139.456</b>	<b>-221</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Investeringsejendomme	8.750.000	8.750
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.750.000</b>	<b>8.750</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.750.000</b>	<b>8.750</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.876	26
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.876</b>	<b>33</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>24.876</b>	<b>33</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.774.876</b>	<b>8.783</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
7	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.999.452	1.860
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.499.452</b>	<b>2.360</b>
	Hensættelser til udskudt skat	713.045	695
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>713.045</b>	<b>695</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.386.564	2.505
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.386.564</b>	<b>2.505</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	161.000	154
	Kreditinstitutter	2.758.654	2.820
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.208	5
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	21.604	5
	Anden gæld	205.349	214
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.175.815</b>	<b>3.223</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.562.379</b>	<b>5.728</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.774.876</b>	<b>8.783</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	500	1.860	2.360
Årets resultat	0	139	139
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>1.999</b>	<b>2.499</b>

Noter	2024	2023	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	0	440
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>440</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	21.604	5
	Regulering af udskudt skat	17.706	-57
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>39.310</b>	<b>-53</b>
<b>4</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>5</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris 1. januar	7.749.335	7.749
	Kostpris 31. december	7.749.335	7.749
	Dagsværdiregulering 1. januar	1.000.665	1.001
	Dagsværdireguleringer 31. december	1.000.665	1.001
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>8.750.000</b>	<b>8.750</b>
	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 7-7,75%. I regnskabsåret 2023 blev der anvendt et afkastkrav på 6,75-7,75%.		
	Årets resultat før skat er i 2024 ikke påvirket af dagsværdiregulering.		
	Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.		
<b>7</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapital, primo	500.000	500
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
-------	-------------	-------------------

---

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.667.000	1.857
--	-----------	-------

## 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 2.548, 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.

## 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 regnskabspraksis

---

### 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 finansiell 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

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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, 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 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 7-7,75%. I regnskabsåret 2023 blev der anvendt et afkastkrav på 6,75-7,75%.

Årets resultat før skat er i 2024 ikke påvirket af dagsværdiregulering.

### 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.

# 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: 3320fa40-23ca-4ebb-aab2-9ee6e0d13e18

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-28 06:27:39 UTC



## Jens Ole Klemmensen

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
20336390

Registreret revisor

Serienummer: 9e617b51-49bd-4483-9f30-5999739f2ec3

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-28 06:29:04 UTC



## Paw Ebbesen

Dirigent

Serienummer: 3320fa40-23ca-4ebb-aab2-9ee6e0d13e18

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-28 06:45:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.