

# Eyal Steinitz ApS

Ved Furesøen 7, 2840 Holte  
CVR-nr. 10 06 01 25

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.11.16

Eyal Steinitz  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Eyal Steinitz ApS  
Ved Furesøen 7  
2840 Holte  
Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 10 06 01 25  
Stiftet: 2. januar 2001  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Eyal Steinitz

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Jyske Bank  
Danske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Eyal Steinitz ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 13. oktober 2016

**Direktionen**

Eyal Steinitz

**Til kapitalejeren i Eyal Steinitz ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Eyal Steinitz ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 13. oktober 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at investere i noterede- og unoterede værdipapirer og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 351.662 mod DKK 8.834.901 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.221.100.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>59.832</b>	<b>-24.627</b>
	Andre finansielle indtægter	1.223.576	10.089.072
	Andre finansielle omkostninger	-823.629	-216.879
	<b>Resultat før skat</b>	<b>459.779</b>	<b>9.847.566</b>
1	Skat af årets resultat	-108.117	-1.012.665
	<b>Årets resultat</b>	<b>351.662</b>	<b>8.834.901</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.300	49.900
	Overført resultat	301.362	8.785.001
	<b>I alt</b>	<b>351.662</b>	<b>8.834.901</b>



	30.06.16	30.06.15
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	5.727.743	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.727.743</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.727.743</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende selskabsskat	35.254	0
Andre tilgodehavender	404.188	400.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>439.442</b>	<b>400.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	17.979.470	17.556.609
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>17.979.470</b>	<b>17.556.609</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.523.771</b>	<b>8.419.967</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>19.942.683</b>	<b>26.376.576</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.670.426</b>	<b>26.376.576</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	18.045.800	17.744.438
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.300	49.900
<b>2</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.221.100</b>	<b>17.919.338</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.024.000	0
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.024.000</b>	<b>0</b>
	Gæld til kreditinstitutter	3.500.272	7.019.144
	Selskabsskat	0	904.740
	Anden gæld	925.054	533.354
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.425.326</b>	<b>8.457.238</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.449.326</b>	<b>8.457.238</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.670.426</b>	<b>26.376.576</b>

4 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder husleje og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejningsejendommen og administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	112.750	1.012.665
Regulering af tidligere års skat	-4.633	0
I alt	108.117	1.012.665

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	125.000	8.959.437	250.000
Betalt udbytte	0	0	-250.000
Forslag til resultatdisponering	0	8.785.001	49.900
Saldo pr. 30.06.15	125.000	17.744.438	49.900

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	125.000	17.744.438	49.900
Betalt udbytte	0	0	-49.900
Forslag til resultatdisponering	0	301.362	50.300
Saldo pr. 30.06.16	125.000	18.045.800	50.300

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

### 3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	3.024.000	3.024.000	0

### 4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.024 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.728.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 3.500 er der pantsat selskabets beholdning af værdipapirer samt selskabets likvide beholdninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 6.447.