

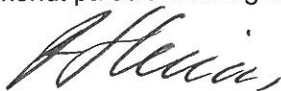
**Steiness Ejendomme ApS
Pakhusstræde 11, 1. th.
4300 Holbæk**

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 25459776

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *23/5* 2016



Poul Steiness
Dirigent

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Andre noteoplysninger	15

Selskab	Steiness Ejendomme ApS Pakhusstræde 11, 1. th. 4300 Holbæk
	CVR. nr.: 25459776
Direktion	Poul Steiness
Revisor	TimeVision Brøndby Godkendt Revisionsaktieselskab

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning og handel med ejendomme.

Usikkerhed ved indregning/måling

Det blev i 2013 besluttet at afvikle selskabets ejendomsbeholdning. I forbindelse med tidligere års regnskabsaflæggelser er værdien af ejendommene nedskrevet.

Selskabet har modtaget købstilbud på ejendomsbeholdningen hvorfor dele af de tidligere nedskrivninger er tilbageført i året således at ejendommene er indregnet til den forventede salgsværdi (genindvindingsværdi).

De anførte forudsætninger vil alle kunne ændres i positiv eller negativ retning i forbindelse med den faktiske afvikling.

Værdiansættelsen er således behæftet med usikkerhed, men det er det bedste bud på den aktuelle genindvindingsværdi.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af moderselskabets tilsagn om, at sikre likviditet til den daglige drift.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Selskabet har i regnskabsåret afhændet en ejendom og besidder på balancedagen en grund. Denne er sat til salg.

I moderselskabet vurderes det, at det indenfor en kortere årrække vil være muligt at anvende selskabets skattemæssige underskud i koncernsambeskatningen. Selskabet har som følge heraf indregnet værdien af det skattemæssige underskud som et skatteaktiv. Moderselskabet vil i overensstemmelse med disse planer sikre likviditet til den daglige drift af selskabet, indtil underskuddet er anvendt.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Steiness Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. april 2016

Direktionen:



Poul Steiness

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Steiness Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Steiness Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

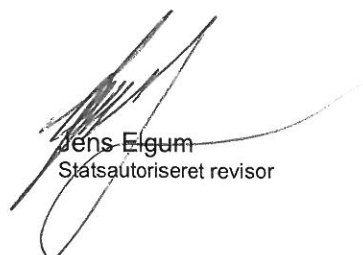
Brøndby, den 7. april 2016

TimeVision Brøndby

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 19 00 04 35



Sven Arne Pedersen
Registreret revisor



Jens Eikum
Statsautoriseret revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning indenfor koncernen. Virksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i koncernen og frem til det tidspunkt, hvor den udgår af koncernen. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. 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

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der indgår forventede brugstider som følger:	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	25 år	0 %

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig skat 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 gældsmetode 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.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Resultatopgørelse

	2015 DKK	2014 DKK
Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015		
Bruttofortjeneste	-23.109	-69.546
Afskrivninger, anlægsaktiver	155.797	133.880
Andre driftsudgifter	-15.298	0
Resultat før finansielle poster	117.390	64.334
Andre finansielle indtægter	0	4
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-19.846	-3.560
Andre finansielle omkostninger	-40.911	-91.339
Resultat før skat	56.633	-30.561
Skat af årets resultat	29.064	36.177
Årets resultat	85.697	5.616
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	85.697	5.616
Forslag til resultatdisponering i alt	85.697	5.616

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver pr. 31. december 2015		
Grunde og bygninger	550.436	1.694.640
Materielle anlægsaktiver i alt	550.436	1.694.640
<hr/>		
Anlægsaktiver i alt	550.436	1.694.640
<hr/>		
Udskudte skatteaktiver	640.964	622.513
Andre tilgodehavender	2.504	2.611
Tilgodehavender i alt	643.468	625.124
Likvide beholdninger	8.345	10.060
<hr/>		
Omsætningsaktiver i alt	651.813	635.184
<hr/>		
Aktiver i alt	1.202.249	2.329.824

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Passiver pr. 31. december 2015		
1 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-120.494	-206.191
Egenkapital i alt	4.506	-81.191
Prioritetsgæld	0	689.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	689.000
Kreditinstitutter	0	1.431.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.044.780	130.345
Anden gæld	0	7.426
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	132.963	132.963
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.197.743	1.722.015
Gældsforpligtelser i alt	1.197.743	2.411.015
Passiver i alt	1.202.249	2.329.824

2015 DKK	2014 DKK
-------------	-------------

Egenkapitalændringer

Egenkapital primo	-81.191	-86.807
Overført resultat	85.697	5.616
Egenkapital i alt	4.506	-81.191

Specifikation af egenkapitalen

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000
Overført resultat, primo	-206.191	-211.807
Overført via resultatdisponering	85.697	5.616
Overført resultat i alt	-120.494	-206.191
Egenkapital i alt	4.506	-81.191

2015 DKK	2014 DKK
-------------	-------------

1 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000

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

Usikkerhed ved indregning/måling

Det blev i 2013 besluttet at afvikle selskabet ejendomsbeholdning. I forbindelse med tidligere års regnskabsaflæggelser er værdien af ejendommene nedskrevet.

Selskabet har modtaget købstilbud på ejendomsbeholdningen hvorfor dele af de tidligere nedskrivninger er tilbageført i året således at ejendommene er indregnet til den forventede salgsværdi (genindvindingsværdi).

De anførte forudsætninger vil alle kunne ændres i positiv eller negativ retning forbindelse med den faktiske afvikling.

Værdiansættelsen er således behæftet med usikkerhed, men det er det bedste bud på den aktuelle genindvindingsværdi.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af moderselskabets tilsagn om, at sikre likviditet til den daglige drift.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Selskabet har i regnskabsåret afhændet en ejendom og besidder på balancedagen en grund. Denne er sat til salg.

I moderselskabet vurderes det, at det indenfor en kortere årrække vil være muligt at anvende selskabets skattemæssige underskud i koncernsambeskatningen. Selskabet har som følge heraf indregnet værdien af det skattemæssige underskud som et skatteaktiv. Moderselskabet vil i overensstemmelse med disse planer sikre likviditet til den daglige drift af selskabet, indtil underskuddet er anvendt.

Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Selskabet har de nedenfor angivne eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder, der ikke er indregnet i balancen.

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

Selskabsskat i koncernen DKK 0.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ingen.