



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Stelsig Ejendomme ApS

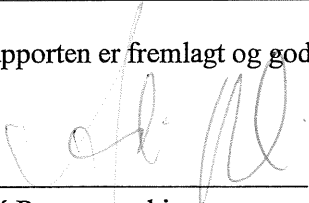
c/o Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab, Fiolstræde 44, 3. th., 1171 København K

CVR-nr. 29 82 26 54

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2016.



André Rogaczewski
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Stelsig Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 21. marts 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2016

Direktion

Jerzy Rogaczewski



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Stelsig Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Stelsig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter 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 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.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. marts 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Stelsig Ejendomme ApS
c/o Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K

CVR-nr.: 29 82 26 54
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jerzy Rogaczewski

Revision

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K

Modervirksomhed

André Rogaczewski Holding ApS, København



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stelsig Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Sammenligningstallene omfatter perioden 18. september 2013 - 31. december 2014, der var selskabets første regnskabsår.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stelsig Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2015 - 31/12 2015 kr.	18/9 2013 - 31/12 2014 tkr.
Bruttofortjeneste	22.873	55
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32.135	0
Andre finansielle indtægter	90	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-31.038	-50
Resultat før skat	-40.210	5
3 Skat af årets resultat	8.919	-3
Årets resultat	-31.291	2
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2
Disponeret fra overført resultat	-31.291	0
Disponeret i alt	-31.291	2



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	3.174.624	3.169
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.174.624</u>	<u>3.169</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.174.624</u>	<u>3.169</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	7.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	1.919	0
	Andre tilgodehavender	5.503	20
	Tilgodehavender i alt	<u>14.422</u>	<u>20</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.422</u>	<u>20</u>
	Aktiver i alt	<u>3.189.046</u>	<u>3.189</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80
5 Overført resultat	-29.553	2
Egenkapital i alt	50.447	82
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til pengeinstitutter	1.263.359	1.300
Deposita	30.000	30
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.293.359	1.330
Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	60
Gæld til pengeinstitutter	1.487.791	1.412
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.000	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
Gæld til tilknyttede virksomheder	277.449	271
Selskabsskat	0	3
Anden gæld	0	1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.845.240	1.777
Gældsforpligtelser i alt	3.138.599	3.107
Passiver i alt	3.189.046	3.189
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

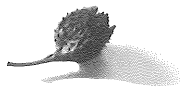
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af selskabets ejendom.

	1/1 2015 - 31/12 2015 kr.	18/9 2013 - 31/12 2014 tkr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.746	11
Andre finansielle omkostninger	28.292	39
	31.038	50
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.919	3
Årets regulering af udskudt skat	-7.000	0
	-8.919	3

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015	3.168.759
Tilgang	38.000
Afgang	0
Kostpris 31. december 2015	3.206.759
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0
Årets afskrivninger	32.135
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	32.135
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.174.624



Noter

5. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	1.738
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-31.291</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>-29.553</u>

6. Gæld til pengeinstitutter

	<u>31/12 2015 kr.</u>	<u>31/12 2014 tkr.</u>
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.313.359	1.360
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-50.000</u>	<u>-60</u>
	<u>1.263.359</u>	<u>1.300</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.060.000</u>	<u>1.060</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med André Rogaczewski ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.