

**Stefanski Ejendomme ApS**

**Lyngdalen 8**

**8800 Viborg**

**CVR-nummer 30696018**

**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2017



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Stefanski Ejendomme ApS  
Lyngdalen 8  
8800 Viborg

CVR-nummer: 30696018  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Marcin Stefanski

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

### Kontaktpersoner:

Per Tange  
Tonny Overby

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Stefanski Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 6. februar 2017

**Direktionen:**

  
Marcin Stefanski

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Stefanski Ejendomme ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stefanski Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, 6. februar 2017

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390



Per Tange

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og administration.

### 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	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.410.278</b>	<b>905</b>
1	Personaleomkostninger	-686.393	-540
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-54.617	-42
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>669.268</b>	<b>323</b>
2	Finansielle indtægter	11.427	14
3	Finansielle omkostninger	-115.931	-105
	<b>Resultat før skat</b>	<b>564.763</b>	<b>231</b>
4	Skat af årets resultat	-124.248	-53
	<b>Årets resultat</b>	<b>440.515</b>	<b>179</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	500.000	175
	Overført resultat	-59.485	4
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>440.515</b>	<b>179</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	4.914.196	4.901
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	13
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.914.196</b>	<b>4.914</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.914.196</b>	<b>4.914</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.003.921	1.544
	Andre tilgodehavender	0	115
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.016.421</b>	<b>1.659</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>247.371</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.263.792</b>	<b>1.659</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.177.988</b>	<b>6.573</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	917.861	977
	Foreslået udbytte	500.000	175
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.542.861</b>	<b>1.277</b>
	Hensættelser til udskudt skat	201.851	167
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>201.851</b>	<b>167</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.385.572	2.602
	Andre pengekreditorer	549.323	858
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.934.895</b>	<b>3.461</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	216.844	214
	Kreditinstitutter	83.873	490
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	709.837	710
	Anden gæld	477.827	244
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.498.381</b>	<b>1.668</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.635.127</b>	<b>5.296</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.177.988</b>	<b>6.573</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015			
	DKK	1.000 DKK			
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Løn og gager	625.231	466		
	Pensioner	35.742	24		
	Andre omkostninger til social sikring	12.787	16		
	Øvrige personaleomkostninger	12.632	34		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>686.393</b>	<b>540</b>		
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	2			
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>				
	Andre finansielle indtægter	0	0		
	Renter tilknyttede selskaber	11.427	14		
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>11.427</b>	<b>14</b>		
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renter tilknyttede virksomheder	6.228	5		
	Andre finansielle omkostninger	109.703	101		
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>115.931</b>	<b>105</b>		
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Koncernskat	89.851	27		
	Regulering af udskudt skat	34.397	25		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>124.248</b>	<b>53</b>		
<b>6</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
		<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
		<b>tal</b>			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	977	175	1.277
	Udbetalt udbytte	0	0	-175	-175
	Årets resultat	0	-59	500	441
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>918</b>	<b>500</b>	<b>1.543</b>

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

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.513.730	1.743
--	-----------	-------

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Stefanski 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S er følgende stillet som sikkerhed:  
Ejerpant TDKK 3.600 i ejendommen Fanøvej 3, 8800 Viborg. Ejendommen er i regnskabet indregnet til TDKK 3.874.

Til sikkerhed for Exolak Autolakering Holstebro A/S, Exolak Industrielakering Viborg A/S og Stefanski Holding ApS's engagement med Jyske Bank A/S er følgende stillet som sikkerhed:  
Ejerpant TDKK 400 i ejendommen Jebjerggårdsvej 16, 7800 Skive. Ejendommen er i regnskabet indregnet til TDKK 118.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Den Jyske Sparekasse er følgende stillet som sikkerhed:  
Selvskyldner kaution. Tillige til sikkerhed for Den Jyske Sparekasse's engagement med Stefanski Holding ApS samt Exolak Autolakering Viborg A/S.  
Ejerpant TDKK 2.000 i ejendommen Fanøvej 3, 8800 Viborg. Tillige til sikkerhed for Den Jyske Sparekasse's engagement med Stefanski Holding ApS og Exolak Autolakering Viborg A/S. Ejendommen er i regnskabet indregnet til TDKK 3.874.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med F D Holding ApS er følgende stillet som sikkerhed:  
Ejerpant TDKK 500 i grunden Blytækervej 17a, 8800 Viborg. Grunden er i regnskabet indregnet til TDKK 922.

## 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 samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til auto-, lokale- og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### 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 m.v.

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

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

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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	TDKK 3.136

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.