

**Stefanski Ejendomme ApS**

**Lyngdalen 8**

**8800 Viborg**

**CVR-nummer 30696018**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den

24/1/16 

Marcin Stefanski

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsepåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Stefanski Ejendomme ApS  
Lyngdalen 8  
8800 Viborg

CVR-nummer: 30696018  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Marcin Stefanski

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

### Kontaktpersoner:

Per Tange  
Tonny Overby

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 22. februar 2016

Direktionen:



Marcin Stefanski

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Stefanski Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stefanski Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, 22. februar 2016

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

  
Per Tange  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

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".

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 realkreditlån 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.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 50 år

Scrapværdi udgør DKK 3.109.193.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 - 8 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "afskrivninger anlægsaktiver".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **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.

### **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.



		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>904.671</b>	<b>845</b>
1	Personaleomkostninger	-540.155	-497
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-41.619	-53
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>322.897</b>	<b>295</b>
2	Finansielle indtægter	14.030	23
3	Finansielle omkostninger	-105.465	-65
	<b>Resultat før skat</b>	<b>231.462</b>	<b>252</b>
4	Skat af årets resultat	-52.670	-65
	<b>Årets resultat</b>	<b>178.792</b>	<b>187</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	175.000	250
	Overført resultat	3.792	-63
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>178.792</b>	<b>187</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	4.901.301	4.021
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.998	13
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.914.299</b>	<b>4.034</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.914.299</b>	<b>4.034</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.544.182	1.275
	Andre tilgodehavender	114.841	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.659.024</b>	<b>1.275</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>77</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.659.024</b>	<b>1.351</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.573.323</b>	<b>5.385</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	977.346	974
	Foreslået udbytte	175.000	250
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.277.346</b>	<b>1.349</b>
	Hensættelser til udskudt skat	167.454	142
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>167.454</b>	<b>142</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.602.416	2.815
	Andre pengekreditorer	858.196	0
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.460.612</b>	<b>2.815</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	214.017	212
	Kreditinstitutter	489.568	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	710.341	508
	Anden gæld	243.984	351
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.667.910</b>	<b>1.080</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.295.977</b>	<b>4.037</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.573.323</b>	<b>5.385</b>
8	Hovedaktivitet		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Løn og gager	465.800	456		
Pensioner	23.625	25		
Andre omkostninger til social sikring	50.729	16		
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>540.155</b>	<b>497</b>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	5	0		
Renter tilknyttede selskaber	14.025	23		
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>14.030</b>	<b>23</b>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Renter tilknyttede virksomheder	4.816	6		
Andre finansielle omkostninger	100.649	59		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>105.465</b>	<b>65</b>		
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Koncernskat	27.407	92		
Regulering af udskudt skat	25.263	-27		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>52.670</b>	<b>65</b>		
<b>5 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	125	974	250	1.349
Udbetalt udbytte	0	0	-250	-250
Årets resultat	0	4	175	179
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>977</b>	<b>175</b>	<b>1.277</b>
<b>6 Gæld til realkreditinstitutter</b>				
DLR kredit hovedstol DKK 3.640		2.816.433		3.026
Overført til kortfristet gæld		-214.017		-212
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>		<b>2.602.416</b>		<b>2.815</b>

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

		2015	2014
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.743.270	1.967
<b>8</b>	<b>Hovedaktivitet</b>		
	Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og administration.		
<b>9</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	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.		

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 10 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 3.861.

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 3.861.

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