

Stefanski Ejendomme ApS

Blytækkervej 5

8800 Viborg

CVR-nummer 30696018

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 26. maj 2021

Marcin Stefanski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Stefanski Ejendomme ApS
Blytækkervej 5
8800 Viborg

CVR-nummer: 30696018
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion

Marcin Stefanski

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Kontaktpersoner:

Per Tange
Bodil Sørensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 20. april 2021

Direktionen:

Marcin Stefanski

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Stefanski Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stefanski Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stefanski Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores 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, 20. april 2021

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange
Partner, Registreret revisor
mne1547

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

Årets resultat TDKK 486 mod sidste års TDKK 135

Egenkapital TDKK 2.514 mod sidste års TDKK 2.128

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.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	3.188.153	3.238
1	Personaleomkostninger	-2.433.501	-2.938
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-111.661	-83
	Resultat før finansielle poster	642.991	217
2	Finansielle indtægter	12.452	4
3	Finansielle omkostninger	-32.278	-46
	Resultat før skat	623.166	175
4	Skat af årets resultat	-137.096	-40
	Årets resultat	486.070	135
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	400.000	100
	Overført resultat	86.070	35
	Resultatdisponering i alt	486.070	135

	2020	2019
Note	DKK	1.000 DKK
Balance		
Aktiver pr. 31. december		
Grunde og bygninger	7.776.386	4.797
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	237.117	307
Materielle anlægsaktiver	8.013.503	5.104
Anlægsaktiver i alt	8.013.503	5.104
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.247.415	1.450
Andre tilgodehavender	2.679	665
Periodeafgrænsningsposter	827.282	7
Tilgodehavender	2.077.376	2.122
Likvide beholdninger	222.711	0
Omsætningsaktiver i alt	2.300.087	2.122
Aktiver i alt	10.313.591	7.226

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
5	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.989.073	1.903
	Foreslået udbytte	400.000	100
	Egenkapital i alt	2.514.073	2.128
6	Hensættelser til udskudt skat	313.546	287
	Hensatte forpligtelser	313.546	287
	Gæld til realkreditinstitutter	1.512.408	1.730
	Anden gæld	81.388	98
7	Langfristede gældsforpligtelser	1.593.796	1.828
	Gæld til realkreditinstitutter	217.519	219
	Kreditinstitutter	1.735	117
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.518	332
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.274	863
	Selskabsskat, skattemellemregning	110.968	5
	Anden gæld	4.911.287	1.198
	Periodeafgrænsningsposter	603.875	250
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.892.175	2.982
	Gældsforpligtelser i alt	7.485.971	4.811
	Passiver i alt	10.313.591	7.226
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Særlige poster vedr. Covid-19 kompensation		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	125	1.903	100	2.128
Udbetalt udbytte	0	0	-100	-100
Årets resultat	0	86	400	486
Egenkapital ultimo	125	1.989	400	2.514

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	2.301.802	2.723
Pensioner	76.763	139
Andre omkostninger til social sikring	31.831	48
Øvrige personaleomkostninger	23.105	28
Personaleomkostninger i alt	2.433.501	2.938
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 3 beskæftigede (sidste år 4).		
2 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede selskaber	12.452	4
Finansielle indtægter i alt	12.452	4
3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	2.274	10
Andre finansielle omkostninger	30.004	36
Finansielle omkostninger i alt	32.278	46
4 Skat af årets resultat		
Koncernskat	110.968	5
Regulering af udskudt skat	26.128	35
Skat af årets resultat i alt	137.096	40
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125
Virksomhedskapital i alt	125.000	125

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

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	287.418	252
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	26.128	35
Hensættelser til udskudt skat i alt	313.546	287
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	646.729	863
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: Realkreditpantebrev TDKK 3.640 i ejendommen Fanøvej 3, 8800 Viborg. Ejerpantebrev TDKK 3.125 i ejendommen Lyngdalen 8. Ejendommene er i regnskabet indregnet til TDKK 6.727.		
Til sikkerhed for alt mellemværende med Vestjysk Bank er følgende stillet som sikkerhed: Selvskyldner kaution. Tillige til sikkerhed for Vestjysk Bank's engagement med Stefanski Holding ApS, Exolak Autolakering Viborg A/S, Exolak Industrilakering Viborg A/S og Exolak Autolakering Holstebro A/S.		
Ejerpant TDKK 2.000 i ejendommen Fanøvej 3, 8800 Viborg.		
Ejerpant TDKK 500 i ejendommen Blytækkervej 17A Viborg.		
Ejerpant TDKK 400 i ejendommen Jebjergvej 16, Skive		
Ejerpant TDKK 3.125 i ejendommen Lyngdalen 8, Viborg		
Ejendommene er i regnskabet indregnet til TDKK 7.776.		
Tillige til sikkerhed for Vestjysk Bank's engagement med Stefanski Holding ApS og Exolak Autolakering Viborg A/S.		
10 Særlige poster vedr. Covid-19 kompensation		
Virksomheden har i bruttofortjenesten for 2020 indregnet Covid-19 kompensation fra ordningen for		

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

midlertidig lønkompensation til hjemsendte med TDKK 51.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet. Covid-19 kompensationer indregnes med den del der vedrører regnskabsåret, når betingelserne for at opnå kompensation er opfyldt og virksomheden har søgt eller har planlagt at søge kompensation inden udløbet af ansøgningsfristen.

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 mv.

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 afskrives ikke på grunde.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	TDKK 5.163
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0 %

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 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.

Ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til forventet salgsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.