



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**STEFANSKI EJENDOMME APS**  
**BLYTÆKKERVEJ 5, 8800 VIBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juli 2024

---

Krzysztof Marcin Stefanski

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	STEFANSKI EJENDOMME ApS Blytækervej 5 8800 Viborg
	CVR-nr.: 30 69 60 18 Stiftet: 27. juni 2007 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Krzysztof Marcin Stefanski
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Sankt Mathias Gade 21 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. juli 2024

Direktion:

---

Krzysztof Marcin Stefanski

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i STEFANSKI EJENDOMME ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STEFANSKI EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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, den 4. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31428

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og administration.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>4.698.936</b>	<b>4.145.257</b>
Personaleomkostninger.....	2	-4.942.082	-3.043.544
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-62.946	-116.657
Andre driftsomkostninger.....	1	-611.005	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-917.097</b>	<b>985.056</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	90.177	11.282
Øvrige finansielle omkostninger.....	4	-225.579	-137.509
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.052.499</b>	<b>858.829</b>
Skat af årets resultat.....	5	248.351	-191.780
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-804.148</b>	<b>667.049</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	600.000
Overført resultat.....		-804.148	67.049
<b>I ALT</b> .....		<b>-804.148</b>	<b>667.049</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		3.706.201	7.708.866
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	98.319
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>3.706.201</b>	<b>7.807.185</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.706.201</b>	<b>7.807.185</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		1.050.000	500.000
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>1.050.000</b>	<b>500.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		815.199	2.209.456
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		184.640	0
Periodeafgrænsningsposter.....		19.195	9.856
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.019.034</b>	<b>2.219.312</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>35.566</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.104.600</b>	<b>2.719.312</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.810.801</b>	<b>10.526.497</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.418.737	2.222.885
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	600.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.543.737</b>	<b>2.947.885</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		288.607	352.318
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>288.607</b>	<b>352.318</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.560.483	2.632.970
Anden gæld.....		21.640	84.032
Deposita.....		165.000	165.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>2.747.123</b>	<b>2.882.002</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		107.053	153.419
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.601.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		64.904	174.746
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		16.000	94.727
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	175.714
Anden gæld.....		1.043.377	1.144.518
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.231.334</b>	<b>4.344.292</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.978.457</b>	<b>7.226.294</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.810.801</b>	<b>10.526.497</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	2.222.885	600.000	2.947.885
Forslag til resultatdisponering.....		-804.148		-804.148
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-600.000	-600.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.418.737</b>	<b>0</b>	<b>1.543.737</b>

## NOTER

				Note
<b>Særlige poster</b>				<b>1</b>
Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom med et tab på 605 tkr. Det regnskabsmæssige tab er indregnet under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.				
Herudover har selskabet solgt en grund med en avance på 319 tkr. Det regnskabsmæssige avance er indregnet under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen.				
	2023	2022		
	kr.	kr.		
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>2</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	5	4		
Løn og gager.....	4.644.899	2.829.727		
Pensioner.....	234.380	137.617		
Andre omkostninger til social sikring.....	49.673	41.920		
Andre personaleomkostninger.....	13.130	34.280		
	<b>4.942.082</b>	<b>3.043.544</b>		
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>3</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	88.544	11.282		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.633	0		
	<b>90.177</b>	<b>11.282</b>		
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>				<b>4</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	225.579	137.509		
	<b>225.579</b>	<b>137.509</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-184.640	175.714		
Regulering af udskudt skat.....	-63.711	16.066		
	<b>-248.351</b>	<b>191.780</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.667.536	107.053	1.975.415	2.786.389
Anden gæld.....	86.973	65.333	0	84.032
Deposita.....	165.000	0	165.000	165.000
	<b>2.919.509</b>	<b>172.386</b>	<b>2.140.415</b>	<b>3.035.421</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

7

**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.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Realkredit er følgende stillet som sikkerhed: Realkreditpantebrev 3.000 tkr. i ejendommen Fanøvej 3, 8800 Viborg. Ejendommen er i regnskabet indregnet til 3.497 tkr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er følgende stillet som sikkerhed: Selvskyldner kaution, tillige til sikkerhed for Jyske Bank's engagement med Stefanski Holding ApS, Exolak Autolakering A/S, Exolak Industrilakering Viborg A/S

Ejerpant i ejendomme Fanøvej 3, Viborg på i alt.....	tkr. 2.000
Ejerpant i ejendomme Jebjergvej 16 på i alt.....	400

Ejendommene er i regnskabet indregnet til 3.706 tkr.

Tillige til sikkerhed for Jyske Bank's engagement med Stefanski Holding ApS, Exolak Autolakering A/S, Exolak Industrilakering Viborg A/S.

Herudover selvskyldnerkaution for alt mellemværende. Kautionisterne hæfter fuldstændig solidarisk Stefanski Holding ApS, Exolak Autolakering A/S, Industrilakering A/S.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for STEFANSKI EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler, tab på debitorer, kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	2.219 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.