


## **P. STEINER ApS**

**Hørgårdsvej 42  
8240 Risskov**

**CVR-nr. 30 51 50 21**

### **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. juni 2017



---

Poul Steiner  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for P. STEINER 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 1. juni 2017

**Direktion**



Poul Steiner  
direktør

## **Den uafhængige revisors gennemgangserklæring**

### ***Til kapitalejeren i P. STEINER ApS***

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for P. STEINER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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**

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Hornslet, den 1. juni 2017

Skov Revision  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89



Solveig Skov Nielsen  
Registeret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

P. STEINER ApS  
Hørgårdsvej 42  
8240 Risskov

CVR-nr.: 30 51 50 21  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Poul Steiner, direktør

### Revisor

Skov Revision  
registreret revisionsanpartsselskab  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er forvaltning af likvider samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 123.710, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.855.534.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for P. STEINER ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter bankbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>235.344</b>	<b>195.767</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-99.575	-96.109
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>135.769</b>	<b>99.658</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		78.200	56.838
Finansielle indtægter		511	890
Finansielle omkostninger		-28.004	-16.987
<b>Resultat før skat</b>		<b>186.476</b>	<b>140.399</b>
Skat af årets resultat	1	-62.766	-46.645
<b>Årets resultat</b>		<b>123.710</b>	<b>93.754</b>
Foreslået udbytte		103.400	180.000
Overført resultat		20.310	-86.246
		<b>123.710</b>	<b>93.754</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>4.616.523</u>	<u>4.716.098</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.616.523</b></u>	<u><b>4.716.098</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>1.399.707</u>	<u>1.321.507</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.399.707</b></u>	<u><b>1.321.507</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.016.230</b></u>	<u><b>6.037.605</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>108.362</b></u>	<u><b>84.894</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>108.362</b></u>	<u><b>84.894</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.124.592</b></u></u>	<u><u><b>6.122.499</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.627.134	4.606.824
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	180.000
<b>Egenkapital</b>	2	<b>4.855.534</b>	<b>4.911.824</b>
Gæld til realkreditinstitutter		648.879	673.469
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>648.879</b>	<b>673.469</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.827	25.000
Kreditinstitutter		309.660	276.172
Modtagne forudbetalinger fra kunder		96.800	104.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		111.371	32.056
Selskabsskat		56.766	85.578
Anden gæld		20.755	14.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>620.179</b>	<b>537.206</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.269.058</b>	<b>1.210.675</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.124.592</b>	<b>6.122.499</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>62.766</u>	<u>46.645</u>
	<b><u>62.766</u></b>	<b><u>46.645</u></b>

## 2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	4.606.824	180.000	4.911.824
Betalt ordinært udbytte	0	0	-180.000	-180.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>20.310</u>	<u>103.400</u>	<u>123.710</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>4.627.134</u></b>	<b><u>103.400</u></b>	<b><u>4.855.534</u></b>

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR kredit A/S på, t.kr. 757, er der givet pant i ejendommen Skejbygårdsvej 2 2. 223, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 1351.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 75.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 50.000 til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Kantorparken 2-8, kr. 5.000 til sikkerhed for mellemværende med E/F Vejlbyparken blok A og kr. 20.000 til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen til ejendommen Brobjerg Parkvej 35 st. tv.