

P. STEINER ApS

**Hørgårdsvej 42
8240 Risskov**

CVR-nr. 30 51 50 21

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *25/5.2018*

Poul Steiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 25/5.2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Hornslet, den 25/5. 2018

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



Solveig Skov Nielsen
Registeret revisor
MNE-nr. 16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

P. STEINER ApS
Hørgårdsvej 42
8240 Risskov

Telefon: 40766500

CVR-nr.: 30 51 50 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

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 2017 udviser et overskud på kr. 96.384, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.848.519.

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 2017 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 2017 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.

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

Lejeindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

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. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter bank beholdninger.

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 gælds metode 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.

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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		192.591	235.345
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-99.575	-99.575
Resultat før finansielle poster		93.016	135.770
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		75.647	78.200
Finansielle indtægter		502	511
Finansielle omkostninger		-23.413	-28.004
Resultat før skat		145.752	186.477
Skat af årets resultat	1	-49.368	-62.766
Årets resultat		96.384	123.711
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		180.000	103.400
Overført resultat		-83.616	20.311
		96.384	123.711

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.516.948	4.616.523
Materielle anlægsaktiver		4.516.948	4.616.523
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	1.325.354	1.399.707
Finansielle anlægsaktiver		1.325.354	1.399.707
Anlægsaktiver i alt		5.842.302	6.016.230
Andre tilgodehavender		7.600	0
Tilgodehavender		7.600	0
Likvide beholdninger		48.863	108.362
Omsætningsaktiver i alt		56.463	108.362
Aktiver i alt		5.898.765	6.124.592

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.543.519	4.627.135
Foreslået udbytte for regnskabsåret		180.000	103.400
Egenkapital	3	4.848.519	4.855.535
Gæld til realkreditinstitutter		623.372	648.879
Langfristede gældsforpligtelser	4	623.372	648.879
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	25.506	24.827
Kreditinstitutter		241.934	309.660
Modtagne forudbetalinger fra kunder		89.450	96.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.616	111.371
Selskabsskat		35.368	56.766
Anden gæld		14.000	20.754
Kortfristede gældsforpligtelser		426.874	620.178
Gældsforpligtelser i alt		1.050.246	1.269.057
Passiver i alt		5.898.765	6.124.592
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
	kr.	kr.		
1 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	49.368	62.766		
	<u>49.368</u>	<u>62.766</u>		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2017	1.004.338	1.004.338		
Kostpris 31. december 2017	1.004.338	1.004.338		
Værdireguleringer 1. januar 2017	395.369	317.169		
Årets resultat	75.647	78.200		
Overførsler i årets løb	-150.000	0		
Værdireguleringer 31. december 2017	321.016	395.369		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.325.354</u>	<u>1.399.707</u>		
3 Egenkapital				
	Virksomheds-	Overført	Foreslået ud-	I alt
	kapital	resultat	bytte for regn-	
	<u> </u>	<u> </u>	skabsåret	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	4.627.135	103.400	4.855.535
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	-83.616	180.000	96.384
Egenkapital 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>4.543.519</u>	<u>180.000</u>	<u>4.848.519</u>

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

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	673.706	648.878	25.506	0
	673.706	648.878	25.506	0

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S på t.kr. 757, er der givet pant i Skejbygårdsvej 2, 2. 223, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.322

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Poul Steiner

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-650856795677

Tidspunkt for underskrift: 28-05-2018 kl.: 06:57:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: fd02b3bbXuRU11001409