

## **P. STEINER ApS**

**Hørgårdsvej 42  
8240 Risskov**

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

### **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

Poul Steiner  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

### **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 2018, 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 årsregnskabet 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors gennemgangserklæring**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af regnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hornslet, den

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

CVR-nr.: 30 51 50 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

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 2018 udviser et overskud på kr. 1.108.668, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.777.187.

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 2018 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 2018 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. 13.500 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

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>227.649</b>	<b>192.591</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-105.465</u>	<u>-99.575</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>122.184</b>	<b>93.016</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.359.218	75.647
Finansielle indtægter		501	502
Finansielle omkostninger		<u>-16.329</u>	<u>-23.413</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.465.574</b>	<b>145.752</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-356.906</u>	<u>-49.368</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.108.668</u></b>	<b><u>96.384</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		180.000	180.000
Overført resultat		<u>928.668</u>	<u>-83.616</u>
		<b><u>1.108.668</u></b>	<b><u>96.384</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.104.793	4.516.948
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.104.793</b>	<b>4.516.948</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	394.572	1.325.354
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>394.572</b>	<b>1.325.354</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.499.365</b>	<b>5.842.302</b>
Andre tilgodehavender		14.900	7.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.900</b>	<b>7.600</b>
<b>Pengeinstitutter</b>		<b>1.473.284</b>	<b>48.863</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.488.184</b>	<b>56.463</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.987.549</b>	<b>5.898.765</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.472.187	4.543.519
Foreslået udbytte for regnskabsåret		180.000	180.000
<b>Egenkapital</b>	3	<b>5.777.187</b>	<b>4.848.519</b>
Gæld til realkreditinstitutter		598.156	623.372
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>598.156</b>	<b>623.372</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	25.440	25.506
Kreditinstitutter		0	241.934
Modtagne forudbetalinger fra kunder		104.450	89.450
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		133.411	20.616
Selskabsskat		334.906	35.368
Anden gæld		13.999	14.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>612.206</b>	<b>426.874</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.210.362</b>	<b>1.050.246</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.987.549</b>	<b>5.898.765</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>356.906</u>	<u>49.368</u>
	<b><u>356.906</u></b>	<b><u>49.368</u></b>
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>1.325.354</u>	<u>1.004.338</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.325.354</u>	<u>1.004.338</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	395.369
Årets resultat	1.359.218	75.647
Overførsler i årets løb	<u>-2.290.000</u>	<u>-150.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-930.782</u>	<u>321.016</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>394.572</u></b>	<b><u>1.325.354</u></b>



## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	4.543.519	180.000	4.848.519
Betalt ordinært udbytte	0	0	-180.000	-180.000
Årets resultat	0	928.668	180.000	1.108.668
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>5.472.187</b>	<b>180.000</b>	<b>5.777.187</b>

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

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	648.878	623.596	25.440	0
	<b>648.878</b>	<b>623.596</b>	<b>25.440</b>	<b>0</b>

### 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 2018 udgør t.kr. 1.293

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 Direktør  
PID: 9208-2002-2-650856795677 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 09:17:24  
Underskrevet med NemID

## Solveig Skov Nielsen

---

Som Revisor  
RID: 63893338 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 09:37:53  
Underskrevet med NemID

## Poul Steiner

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-650856795677 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 10:09:59  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 2ee6f40dqzqU22457313

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](http://www.esignatur.dk).