

P. STEINER ApS

**Hørgårdsvej 42
8240 Risskov**

CVR-nr. 30 51 50 21

Årsrapport for 2019

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

Poul Steiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i P. STEINER ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P. STEINER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Telefon: 40766500

CVR-nr.: 30 51 50 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Poul Steiner, direktør

Revisor

Skov Revision
registreret revisionsanpartsselskab
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er opkøb og udlejning af lejligheder primært i Aarhus området.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 158, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 5.597.345.

Ledelsen finder resultatet mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb udbrudt en Covid-19 pandemi. Konsekvenserne heraf har været nedlukning af verdens lande, som får stor betydning for den globale økonomi. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af påvirkningen jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 4.

Derudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P. STEINER ApS for 2019 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 2019 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

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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		244.472	227.649
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-144.911</u>	<u>-105.465</u>
Resultat før finansielle poster		99.561	122.184
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-3.276	1.359.218
Finansielle indtægter		500	501
Finansielle omkostninger		<u>-47.083</u>	<u>-16.329</u>
Resultat før skat		49.702	1.465.574
Skat af årets resultat	1	<u>-49.544</u>	<u>-356.906</u>
Årets resultat		<u>158</u>	<u>1.108.668</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		110.600	180.000
Overført resultat		<u>-110.442</u>	<u>928.668</u>
		<u>158</u>	<u>1.108.668</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.821.164	5.104.793
Materielle anlægsaktiver		<u>7.821.164</u>	<u>5.104.793</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	394.572
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>394.572</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.821.164</u>	<u>5.499.365</u>
Andre tilgodehavender		0	14.900
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>14.900</u>
Likvide beholdninger		<u>81.343</u>	<u>1.473.284</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>81.343</u>	<u>1.488.184</u>
Aktiver i alt		<u>7.902.507</u>	<u>6.987.549</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.361.745	5.472.187
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	180.000
Egenkapital	2	<u>5.597.345</u>	<u>5.777.187</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.387.942	598.156
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.387.942</u>	<u>598.156</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	56.559	25.440
Kreditinstitutter		408.765	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.700	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		268.802	133.411
Selskabsskat		23.544	334.906
Anden gæld		14.000	13.999
Deposita		135.850	104.450
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>917.220</u>	<u>612.206</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.305.162</u>	<u>1.210.362</u>
Passiver i alt		<u>7.902.507</u>	<u>6.987.549</u>
Efterfølgende begivenheder	4		
Eventualposter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>49.544</u>	<u>356.906</u>
	<u>49.544</u>	<u>356.906</u>

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	5.472.187	180.000	5.777.187
Betalt ordinært udbytte	0	0	-180.000	-180.000
Årets resultat	0	-110.442	110.600	158
Egenkapital 31. december 2019	<u>125.000</u>	<u>5.361.745</u>	<u>110.600</u>	<u>5.597.345</u>

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

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2019</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2019</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>623.596</u>	<u>1.444.501</u>	<u>56.559</u>	<u>1.145.483</u>
	<u>623.596</u>	<u>1.444.501</u>	<u>56.559</u>	<u>1.145.483</u>

4 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Covid-19 udbruddet primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der har indbetalt deposita til sikkerhed for leje betalingerne.

Noter

5 Eventualposter

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 31/12 2019 på t.kr. 155. Beløbet er ikke indregnet i balancen pr. 31/12 2019, da der er usikkerhed omkring tidspunktet for udnyttelsen heraf.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S på t.kr. 598, er der givet pant i Skejbygårdsvej 2, 2. 223, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 1.263

Til sikkerhed for gæld til TOTALKREDIT A/S på t.kr. 846, er der givet pant i Skejbygårdsvej 24, 2.1, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 1.207

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 80.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 70.000 til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Kantorparken 2-8, kr. 10.000 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 NEM ID
PID: 9208-2002-2-650856795677
Tidspunkt for underskrift: 13-08-2020 kl.: 12:33:34
Underskrevet med NemID

Solveig Skov Nielsen

Som Revisor NEM ID
RID: 63893338
Tidspunkt for underskrift: 13-08-2020 kl.: 12:35:05
Underskrevet med NemID

Poul Steiner

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-650856795677
Tidspunkt for underskrift: 13-08-2020 kl.: 12:38:31
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 2a2f54e2ygu240316616

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.