

## **P. STEINER ApS**

**Hørgårdsvej 42  
8240 Risskov**

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

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. juni 2024

---

Poul Steiner  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

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

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 5. juni 2024

### **Direktion**

Poul Steiner  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for P. STEINER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 5. juni 2024

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

Solveig Skov Nielsen  
Registeret revisor  
mne16912

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

P. STEINER ApS  
Hørgårdsvej 42  
8240 Risskov

Telefon: 40766500

CVR-nr.: 30 51 50 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et underskud på DKK 11.414, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.427.635.

Ledelsen finder resultatet for mindre 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	25-50 år	7.951.607 kr.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### **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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>335.914</b>	<b>547.094</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-201.758</u>	<u>-198.598</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>134.156</b>	<b>348.496</b>
Finansielle indtægter		121	521
Finansielle omkostninger		<u>-93.177</u>	<u>-58.383</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>41.100</b>	<b>290.634</b>
Skat af årets resultat		<u>-52.514</u>	<u>-45.628</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-11.414</u></b>	<b><u>245.006</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		122.000	114.400
Overført resultat		<u>-133.414</u>	<u>130.606</u>
		<b><u>-11.414</u></b>	<b><u>245.006</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.951.606</u>	<u>8.153.365</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.951.606</b></u>	<u><b>8.153.365</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.951.606</b></u>	<u><b>8.153.365</b></u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>30.372</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>30.372</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>36.484</b></u>	<u><b>36.783</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>36.484</b></u>	<u><b>67.155</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.988.090</b></u></u>	<u><u><b>8.220.520</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.180.635	5.314.049
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.427.635</u></b>	<b><u>5.553.449</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.791.931	1.846.848
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b><u>1.791.931</u></b>	<b><u>1.846.848</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	109.875	119.324
Kreditinstitutter		221.082	305.309
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.428	19.628
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	13.998
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		254.863	251.344
Selskabsskat		24.514	0
Anden gæld		0	1.008
Deposita		122.762	109.612
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>768.524</u></b>	<b><u>820.223</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.560.455</u></b>	<b><u>2.667.071</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.988.090</u></b>	<b><u>8.220.520</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	5.314.049	114.400	5.553.449
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	-133.414	122.000	-11.414
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>5.180.635</b>	<b>122.000</b>	<b>5.427.635</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.966.172</u>	<u>1.901.806</u>	<u>109.875</u>	<u>1.021.904</u>
	<u><b>1.966.172</b></u>	<u><b>1.901.806</b></u>	<u><b>109.875</b></u>	<u><b>1.021.904</b></u>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 31/12 2023 på t.kr. 293. Beløbet er ikke indregnet i balancen pr. 31/12 2023, da der er usikkerhed omkring tidspunktet for udnyttelsen heraf.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S på t.kr. 500, er der givet pant i Skejbygårdsvej 2, 2. 223, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 1.208

Til sikkerhed for gæld til TOTALKREDIT A/S på t.kr. 724, er der givet pant i Skejbygårdsvej 24, 2.1, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 1.101.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S på t.kr. 678, er der givet pant i Kantorparken 2, ST TH, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 1.744.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 140.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 110.000 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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Steiner

Direktør

ID: d1a0c6a6-b4ea-4ab9-aaef-613145fe9f4a

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 09:30:27

Underskrevet med MitID



## Solveig Skov Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Solveig Nielsen

Revisor

ID: 2c70a30f-c715-4cd2-9af6-5c4a15bec7b2

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 09:32:33

Underskrevet med MitID



## Poul Steiner

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Steiner

Dirigent

ID: d1a0c6a6-b4ea-4ab9-aaef-613145fe9f4a

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 09:42:17

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 669084PNyQh251840682

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).