

P. STEINER ApS

**Hørgårdsvej 42
8240 Risskov**

CVR-nr. 30 51 50 21

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. juni 2025

Poul Steiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 29. juni 2025

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 2024 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 29. juni 2025

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 2024

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 2024 udviser et underskud på kr. 20.719, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 5.284.917.

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 2024 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 2024 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 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	7.951.607 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettoprovenuet 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		358.055	335.914
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-201.758</u>	<u>-201.758</u>
Resultat før finansielle poster		156.297	134.156
Finansielle indtægter		900	121
Finansielle omkostninger		<u>-127.382</u>	<u>-93.177</u>
Resultat før skat		29.815	41.100
Skat af årets resultat		<u>-50.534</u>	<u>-52.514</u>
Årets resultat		<u>-20.719</u>	<u>-11.414</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		135.000	122.000
Overført resultat		<u>-155.719</u>	<u>-133.414</u>
		<u>-20.719</u>	<u>-11.414</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>7.749.848</u>	<u>7.951.606</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.749.848</u>	<u>7.951.606</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.749.848</u>	<u>7.951.606</u>
Likvide beholdninger		<u>28.585</u>	<u>36.484</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>28.585</u>	<u>36.484</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.778.433</u></u>	<u><u>7.988.090</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.024.917	5.180.635
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	122.000
Egenkapital		<u>5.284.917</u>	<u>5.427.635</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.797.572</u>	<u>1.791.931</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>1.797.572</u>	<u>1.791.931</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	52.970	109.875
Kreditinstitutter		290.133	221.082
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.528	15.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		163.275	254.863
Selskabsskat		24.534	24.514
Anden gæld		26.692	0
Deposita		<u>110.812</u>	<u>122.762</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>695.944</u>	<u>768.524</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.493.516</u>	<u>2.560.455</u>
Passiver i alt		<u>7.778.433</u>	<u>7.988.090</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	5.180.636	122.000	5.427.636
Betalt ordinært udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	-155.719	135.000	-20.719
Egenkapital 31. december 2024	125.000	5.024.917	135.000	5.284.917

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.901.806</u>	<u>1.850.542</u>	<u>52.970</u>	<u>1.021.904</u>
	<u>1.901.806</u>	<u>1.850.542</u>	<u>52.970</u>	<u>1.021.904</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 31/12 2024 på t.kr. 376. Beløbet er ikke indregnet i balancen pr. 31/12 2024, 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. 481, er der givet pant i Skejbygårdsvej 2, 2. 223, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 1.171

Til sikkerhed for gæld til TOTALKREDIT A/S på t.kr. 705, er der givet pant i Skejbygårdsvej 24, 2.1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 1.089.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S på t.kr. 664, er der givet pant i Kantorparken 2, ST TH, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 1.708.

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.

Poul Steiner

Navn returneret af MitId: Poul Steiner
Direktør
ID: 7241169d-5bd4-40e2-8bce-92ff9ac739cd
IP-adresse: 80.208.65.176:61308
Dato for underskrift: 29-06-2025 10:38:15 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Solveig Skov Nielsen

Navn returneret af MitId: Solveig Nielsen
Revisor
ID: 2c70a30f-c715-4cd2-9af6-5c4a15bec7b2
IP-adresse: 152.115.109.62:51198
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 29-06-2025 10:39:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Poul Steiner

Navn returneret af MitId: Poul Steiner
Dirigent
ID: 7241169d-5bd4-40e2-8bce-92ff9ac739cd
IP-adresse: 80.208.65.176:51209
Dato for underskrift: 29-06-2025 10:43:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



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: 54ee57xRnWh252671395