

# **P. STEINER ApS**

**Hørgårdsvej 42  
8240 Risskov**

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

## **Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. april 2026

---

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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 8. april 2026

### **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 2025 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 revisorers 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 8. april 2026

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.: 30515021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Poul Steiner, direktør

### Revisor

Skov Revision  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27525989  
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 2025 udviser et underskud på kr. 115.525, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.034.392.

Ledelsen finder resultatet utilfredsstillende.

### **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 2025 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 2025 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Lejeindtægter**

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

### **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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Produktionsbygninger	25-50 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>226.158</b>	<b>358.055</b>
Personaleomkostninger	1	-2.418	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-201.990	-201.758
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>21.750</b>	<b>156.297</b>
Finansielle indtægter		700	900
Finansielle omkostninger		-113.797	-127.382
<b>Resultat før skat</b>		<b>-91.347</b>	<b>29.815</b>
Skat af årets resultat		-24.178	-50.534
<b>Årets resultat</b>		<b>-115.525</b>	<b>-20.719</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		158.800	135.000
Overført resultat		-274.325	-155.719
		<b>-115.525</b>	<b>-20.719</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.638.540</u>	<u>7.749.848</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.638.540</b></u>	<u><b>7.749.848</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.638.540</b></u>	<u><b>7.749.848</b></u>
Selskabsskat		<u>1.822</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.822</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>34.584</b></u>	<u><b>28.585</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>36.406</b></u>	<u><b>28.585</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.674.946</b></u></u>	<u><u><b>7.778.433</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.750.592	5.024.917
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.800	135.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.034.392</b>	<b>5.284.917</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.734.822	1.797.572
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.734.822</b>	<b>1.797.572</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	59.749	52.970
Kreditinstitutter		489.410	290.133
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.328	7.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.150	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		169.971	163.275
Selskabsskat		0	24.534
Anden gæld		40.312	26.692
Deposita		110.812	110.812
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>905.732</b>	<b>695.944</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.640.554</b>	<b>2.493.516</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.674.946</b>	<b>7.778.433</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	5.024.917	135.000	5.284.917
Betalt ordinært udbytte	0	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-274.325</u>	<u>158.800</u>	<u>-115.525</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>4.750.592</u></b>	<b><u>158.800</u></b>	<b><u>5.034.392</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.418	0
	<u><b>2.418</b></u>	<u><b>0</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.850.542	1.794.571	59.749	908.622
	<u><b>1.850.542</b></u>	<u><b>1.794.571</b></u>	<u><b>59.749</b></u>	<u><b>908.622</b></u>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 31/12 2025 på t.kr. 375. Beløbet er ikke indregnet i balancen pr. 31/12 2025, 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. 462, er der givet pant i Skejbygårdsvej 2, 2. 223, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 1.134

Til sikkerhed for gæld til TOTALKREDIT A/S på t.kr. 683, er der givet pant i Skejbygårdsvej 24, 2.1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 1.062.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S på t.kr. 650, er der givet pant i Kantorparken 2, ST TH, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 1.672.

## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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.