

OLE STEINER ApS

Gåsebakken 25

8410 Rønde

CVR-nr. 30 51 50 48

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23/5.2017



Ole Steiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for OLE 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 23/5-17.

Direktion



Ole Steiner
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i OLE STEINER ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for OLE STEINER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review 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 regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review 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 et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Hornslet, den 23/5 · 2017

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



Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

OLE STEINER ApS
Gåsebakken 25
8410 Rønne

Telefon: 40544400

E-mail: steiner@post.tele.dk

CVR-nr.: 30 51 50 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Syddjurs

Direktion

Ole Steiner, direktør

Revisor

Skov Revision
registreret revisionsanpartsselskab
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 59.822, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.039.184.

Selskabets ledelse anser resultat for at være 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 OLE STEINER ApS for 2016 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, dog kan der forekomme endkede reklassifikationer.

Årsrapporten for 2016 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 nettoomsætning, omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til ejendommenes drift, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-7 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		137.434	-130.088
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-102.762</u>	<u>-83.899</u>
Resultat før finansielle poster		34.672	-213.987
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		158.449	26.908
Finansielle indtægter		3.281	4.436
Finansielle omkostninger		<u>-185.254</u>	<u>-116.463</u>
Resultat før skat		11.148	-299.106
Skat af årets resultat	2	<u>48.674</u>	<u>53.039</u>
Årets resultat		<u>59.822</u>	<u>-246.067</u>
Foreslået udbytte		103.400	99.800
Overført resultat		<u>-43.578</u>	<u>-345.867</u>
		<u>59.822</u>	<u>-246.067</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.937.929	6.034.941
Produktionsanlæg og maskiner		29.167	34.917
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.967.096</u>	<u>6.069.858</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>1.485.325</u>	<u>1.326.877</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.485.325</u>	<u>1.326.877</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.452.421</u>	<u>7.396.735</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		126.376	130.912
Andre tilgodehavender		68.702	44.686
Udskudt skatteaktiv		197.181	148.507
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.888</u>	<u>13.391</u>
Tilgodehavender		<u>405.147</u>	<u>337.496</u>
Likvide beholdninger		<u>44.508</u>	<u>150.340</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>449.655</u>	<u>487.836</u>
Aktiver i alt		<u>7.902.076</u>	<u>7.884.571</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.885.037	3.928.615
Foreslået udbytte for regnskabsåret		29.147	99.800
Egenkapital	5	<u>4.039.184</u>	<u>4.153.415</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.507.438	3.540.409
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.507.438</u>	<u>3.540.409</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	42.085	49.875
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.200	47.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		212.433	67.911
Anden gæld		42.736	25.961
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>355.454</u>	<u>190.747</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.862.892</u>	<u>3.731.156</u>
Passiver i alt		<u>7.902.076</u>	<u>7.884.571</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>102.762</u>	<u>83.899</u>
	<u>102.762</u>	<u>83.899</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	97.012	73.746
Installationer	5.750	5.750
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>4.403</u>
	<u>102.762</u>	<u>83.899</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-53.039
Årets udskudte skat	<u>-48.674</u>	<u>0</u>
	<u>-48.674</u>	<u>-53.039</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	6.236.921	57.500	54.800
Kostpris 31. december 2016	6.236.921	57.500	54.800
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	201.980	22.583	54.800
Årets afskrivninger	97.012	5.750	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	298.992	28.333	54.800
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	5.937.929	29.167	0

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	100.000	130.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-30.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.226.877	1.199.969
Årets resultat	<u>158.448</u>	<u>26.908</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>1.385.325</u>	<u>1.226.877</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.485.325</u>	<u>1.326.877</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Steiner Ejendomme I/S	Århus	25%	1.390.487	77.595
Laursen og Steiner ApS	Syddjurs	50%	94.839	59.204

Noter

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	3.928.615	99.800	4.153.415
Betalt ordinært udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-74.253	-74.253
Årets resultat	0	-43.578	103.400	59.822
Egenkapital 31. december 2016	125.000	3.885.037	29.147	4.039.184

Selskabskapitalen består af 125 anparters à nominelt kr. 1.000. Ingen anparters er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.590.284	3.549.523	42.085	0
	3.590.284	3.549.523	42.085	0

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ralkreditinstitut er der deponeret
Realkreditpantebrev kr. 1.715.000 med pant i Ejendommen Blishønevej 4, 9881 Bindslev
Off. ejendomsvurdering pr. 31.12.2016 kr. 2.950.000
Bogført værdi kr. 1.998.054

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 33, 8550 Ryomgård
Off. ejendomsvurdering pr. 31.12.2016 kr. 840.000
Bogført værdi kr. 779.522

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 31, 8550 Ryomgård
Off. ejendomsvurdering pr. 31.12.2016 kr. 840.000
Bogført værdi kr. 758.793

Realkreditpantebrev kr. 408.000 med pant i Ejendommen Skovvej 12, 8550 Ryomgård
Off. ejendomsvurdering pr. 31.12.2016 kr. 690.000
Bogført værdi kr. 880.596