


## **OLE STEINER ApS**

**Gåsebakken 25  
8410 Rønde**

**CVR-nr. 30 51 50 48**

### **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8/6 2018



---

Ole Steiner  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Rønne, den 8/6. 2018

**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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

Hornslet, den 8/6.2018

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

  
Solveig Skov Nielsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. 16912

## 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 2017

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 2017 udviser et overskud på kr. 369.119, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.304.903.

Selskabets ledelse anser resultat for at være 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 2017 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 endkelte reklassifikationer.

Årsrapporten for 2017 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.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

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

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

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. 13.200 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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>737.192</b>	<b>137.434</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-79.473	-102.762
Andre driftsomkostninger		-177.943	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>479.776</b>	<b>34.672</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		80.089	158.449
Finansielle indtægter		30.017	3.281
Finansielle omkostninger		-132.297	-185.254
<b>Resultat før skat</b>		<b>457.585</b>	<b>11.148</b>
Skat af årets resultat	1	-88.466	48.674
<b>Årets resultat</b>		<b>369.119</b>	<b>59.822</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		105.800	103.400
Overført resultat		263.319	-43.578
		<b>369.119</b>	<b>59.822</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.343.244	5.937.929
Produktionsanlæg og maskiner		23.417	29.167
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.366.661</b>	<b>5.967.096</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	1.415.415	1.485.325
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.415.415</b>	<b>1.485.325</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.782.076</b>	<b>7.452.421</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		149.918	126.376
Andre tilgodehavender		9.752	68.702
Udskudt skatteaktiv		108.715	197.181
Selskabsskat		85.517	0
Periodeafgrænsningsposter		15.359	12.888
<b>Tilgodehavender</b>		<b>369.261</b>	<b>405.147</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.992.979</b>	<b>44.508</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.362.240</b>	<b>449.655</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.144.316</b>	<b>7.902.076</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.074.103	3.885.037
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	29.147
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>4.304.903</u></b>	<b><u>4.039.184</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.464.840</u>	<u>3.507.438</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>3.464.840</u></b>	<b><u>3.507.438</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	42.645	42.085
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.200	58.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		234.771	212.433
Anden gæld		38.957	42.736
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>374.573</u></b>	<b><u>355.454</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.839.413</u></b>	<b><u>3.862.892</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.144.316</u></b>	<b><u>7.902.076</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	88.466	-48.674
	<b><u>88.466</u></b>	<b><u>-48.674</u></b>
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	100.000	100.000
Kostpris 31. december 2017	100.000	100.000
Værdireguleringer 1. januar 2017	1.385.326	1.226.877
Årets resultat	80.089	158.448
Overførsler i årets løb	-150.000	0
Værdireguleringer 31. december 2017	1.315.415	1.385.325
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>1.415.415</u></b>	<b><u>1.485.325</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Steiner Ejendomme I/S	Århus	25%	5.269.342	302.587
Laursen og Steiner ApS	Syddjurs	50%	198.561	8.883

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	3.810.784	103.400	4.039.184
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	263.319	105.800	369.119
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>4.074.103</b>	<b>105.800</b>	<b>4.304.903</b>

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

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.549.523	3.507.485	42.645	3.294.260
	<b>3.549.523</b>	<b>3.507.485</b>	<b>42.645</b>	<b>3.294.260</b>



## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der deponeret  
Realkreditpantebrev kr. 1.715.000 med pant i Ejendommen Blishønevej 4, 9881 Bindslev  
Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2017 kr. 2.950.000  
Bogført værdi kr. 1.966.985

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 33, 8550 Ryomgård  
Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2017 kr. 840.000  
Bogført værdi kr. 779.522

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 31, 8550 Ryomgård  
Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2017 kr. 840.000  
Bogført værdi kr. 758.793

Realkreditpantebrev kr. 408.000 med pant i Ejendommen Skovvej 12, 8550 Ryomgård  
Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2017 kr. 690.000  
Bogført værdi kr. 865.663