

OLE STEINER ApS

**Gåsebakken 25
8410 Rønde**

CVR-nr. 30 51 50 48

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *30/6.22*



Ole 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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 30/6.22

Direktion

Ole Steiner
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i OLE STEINER ApS

Vi har opstillet årsrapporten for OLE STEINER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 30/6. 22

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

CVR-nr.: 30 51 50 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 133.454, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.144.069.

Selskabets ledelse anser resultatet for 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 2021 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 2021 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		428.528	117.545
Personaleomkostninger	1	<u>-120.000</u>	<u>-240.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		308.528	-122.455
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-69.056	-114.642
Andre driftsomkostninger		<u>-42.068</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		197.404	-237.097
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		35.251	40.203
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-11.247
Finansielle indtægter	2	9.403	31.499
Finansielle omkostninger	3	<u>-108.604</u>	<u>-172.588</u>
Resultat før skat		133.454	-349.230
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>133.454</u>	<u>-349.230</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		114.000	113.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		35.251	93.819
Overført resultat		<u>-15.797</u>	<u>-556.049</u>
		<u>133.454</u>	<u>-349.230</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.052.669	5.810.193
Produktionsanlæg og maskiner		<u>0</u>	<u>6.167</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.052.669</u>	<u>5.816.360</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>229.072</u>	<u>193.821</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>229.072</u>	<u>193.821</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.281.741</u>	<u>6.010.181</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		168.693	163.793
Andre tilgodehavender		2.043	2.043
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	70.030	23.656
Selskabsskat		32.000	32.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.705</u>	<u>10.892</u>
Tilgodehavender		<u>276.471</u>	<u>232.384</u>
Likvide beholdninger		<u>1.998.323</u>	<u>1.401.394</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.274.794</u>	<u>1.633.778</u>
Aktiver i alt		<u>5.556.535</u>	<u>7.643.959</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		129.070	93.819
Overført resultat		3.775.999	3.791.796
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.000	113.000
Egenkapital		<u>4.144.069</u>	<u>4.123.615</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.290.456</u>	<u>3.318.325</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.290.456</u>	<u>3.318.325</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	39.880	116.134
Modtagne forudbetalinger fra kunder		49.100	61.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.727	1.775
Anden gæld		<u>22.303</u>	<u>22.910</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>122.010</u>	<u>202.019</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.412.466</u>	<u>3.520.344</u>
Passiver i alt		<u>5.556.535</u>	<u>7.643.959</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk-</u> <u>somheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter</u> <u>den indre</u> <u>værdis meto-</u> <u>de</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	93.819	3.791.796	113.000	4.123.615
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	35.251	-15.797	114.000	133.454
Egenkapital 31. december 2021	125.000	129.070	3.775.999	114.000	4.144.069

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>120.000</u>	<u>240.000</u>
	<u>120.000</u>	<u>240.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	4.900	4.771
Andre finansielle indtægter	4.483	26.728
Valutakursgevinster	<u>20</u>	<u>0</u>
	<u>9.403</u>	<u>31.499</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	108.604	171.815
Kursreguleringer omkostninger	0	173
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>600</u>
	<u>108.604</u>	<u>172.588</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	100.000	100.000
Tilgang i årets løb	0	2.468.125
Afgang i årets løb	0	-2.468.125
Kostpris 31. december 2021	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	93.821	53.618
Årets resultat	<u>35.251</u>	<u>40.203</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>129.072</u>	<u>93.821</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>229.072</u></u>	<u><u>193.821</u></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Laursen og Steiner ApS	Syddjurs	50%	458.141	70.502

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>70.030</u>	<u>23.656</u>

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	70.030	23.656
Rentefod (%)	10,05%	10,05%

Der har i strid med selskabsloven § 210 været ydet lån til direktionen. Lånet er forrentet med 10,05 % i perioden 1/1 - 30/6 2021 og 9,65% i perioden 1/7 - 31/12 2021.
Beløbet er lønbeskattet i 2021 og fordringen udloddes på ordinær generalforsamling.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.434.459	1.330.336	39.880	1.126.811
	3.434.459	1.330.336	39.880	1.126.811

7 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 31/12 2021 på kr. 176.781. Beløbet er ikke indregnet i balancen pr. 31/12 2021, da der er usikkerhed omkring tidspunktet for udnyttelsen heraf.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der deponeret

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 33, 8550 Ryomgård
Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2020 kr. 840.000

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 31, 8550 Ryomgård
Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2020 kr. 840.000

Bogført værdi ejendomme udgør 31/12 2021 kr. 3.052.669.