

OLE STEINER ApS

**Gåsebakken 25
8410 Rønde**

CVR-nr. 30 51 50 48

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28/6.21



Ole Steiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 28/6.21

Direktion



Ole Steiner
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapital ejeren i OLE STEINER ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OLE STEINER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 28/6-21

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 Rønde

CVR-nr.: 30 51 50 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

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 2020 udviser et underskud på kr. 349.230, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.123.615.

Selskabets ledelse anser 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 OLE STEINER ApS for 2020 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 2020 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 14.100 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.

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.

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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		117.545	15.430
Personaleomkostninger	1	-240.000	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-122.455	15.430
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-114.642	-114.642
Resultat før finansielle poster		-237.097	-99.212
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.203	20.087
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-11.247	0
Finansielle indtægter	2	31.499	38.061
Finansielle omkostninger	3	-172.588	-138.066
Resultat før skat		-349.230	-179.130
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-349.230	-179.130
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		113.000	380.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		93.819	0
Overført resultat		-556.049	-559.130
		-349.230	-179.130

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.810.193	5.919.086
Produktionsanlæg og maskiner		6.167	11.917
Materielle anlægsaktiver		5.816.360	5.931.003
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	193.821	153.618
Finansielle anlægsaktiver		193.821	153.618
Anlægsaktiver i alt		6.010.181	6.084.621
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		163.793	159.022
Andre tilgodehavender		2.043	6.501
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	23.656	366.198
Selskabsskat		32.000	0
Periodeafgrænsningsposter		10.892	10.721
Tilgodehavender		232.384	542.442
Likvide beholdninger		1.401.394	1.704.101
Omsætningsaktiver i alt		1.633.778	2.246.543
Aktiver i alt		7.643.959	8.331.164

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		93.819	0
Overført resultat		3.791.796	4.347.845
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	380.000
Egenkapital		4.123.615	4.852.845
Gæld til realkreditinstitutter		3.318.325	3.374.998
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.318.325	3.374.998
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	116.134	44.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		61.200	42.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.775	0
Anden gæld		22.910	16.021
Kortfristede gældsforpligtelser		202.019	103.321
Gældsforpligtelser i alt		3.520.344	3.478.319
Passiver i alt		7.643.959	8.331.164
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	0	4.347.845	380.000	4.852.845
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-380.000	-380.000
Årets resultat	0	93.819	-556.049	113.000	-349.230
Egenkapital 31. december 2020	125.000	93.819	3.791.796	113.000	4.123.615

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>240.000</u>	<u>0</u>
	<u>240.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	4.771	4.619
Andre finansielle indtægter	<u>26.728</u>	<u>33.442</u>
	<u>31.499</u>	<u>38.061</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	171.815	128.519
Kursreguleringer omkostninger	173	4.058
Rentetillæg selskabsskat	<u>600</u>	<u>5.489</u>
	<u>172.588</u>	<u>138.066</u>

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	100.000	100.000
Tilgang i årets løb	2.468.125	0
Afgang i årets løb	<u>-2.468.125</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	53.618	413.132
Årets resultat	<u>40.203</u>	<u>-359.514</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>93.821</u>	<u>53.618</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>193.821</u>	<u>153.618</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%	387.639	80.406

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>23.656</u>	<u>366.198</u>

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	23.656	366.198
Rentefod (%)	10,05%	0,00%

Der har i strid med selskabsloven § 210 været ydet lån til direktionen. Lånet er forrentet med 10,05 %. Lånet er indfriet ved udbytteudlodning.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.419.698	3.434.459	116.134	2.846.925
	3.419.698	3.434.459	116.134	2.846.925

7 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 31/12 2020 på kr. 198.825. Beløbet er ikke indregnet i balancen pr. 31/12 2020, da der er usikkerhed omkring tidspunktet for udnyttelsen heraf.

8 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. 01.10.2019 kr. 2.950.000

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 33, 8550 Ryomgård Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2019 kr. 840.000

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 31, 8550 Ryomgård Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2019 kr. 840.000

Realkreditpantebrev kr. 408.000 med pant i Ejendommen Skovvej 12, 8550 Ryomgård Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2019 kr. 690.000

Bogført værdi ejendomme udgør 31/12 2020 kr. 5.810.193.