

OLE STEINER ApS

Gåsebakken 25

8410 Rønde

CVR-nr. 30 51 50 48

Årsrapport for 2019

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8/9. 20



Ole Steiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 8/9. 20

Direktion



Ole Steiner
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i OLE STEINER ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OLE STEINER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 8/9.20

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


Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

OLE STEINER ApS
Gåsebakken 25
8410 Rønne

CVR-nr.: 30 51 50 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

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.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet lån til selskabets kapitalejer. Lånet indfries i 2020 ved at der på baggrund af det foreliggende årsregnskab for 2019 udloddes udbytte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 179.130, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.852.845.

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 2019 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.

Årsrapporten for 2019 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 ejendommens 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 ejendommens 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. 13.800 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 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.

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

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		15.430	145.670
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-114.642	-79.473
Resultat før finansielle poster		-99.212	66.197
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.087	1.387.718
Finansielle indtægter	1	38.061	8.724
Finansielle omkostninger	2	-138.066	-131.493
Resultat før skat		-179.130	1.331.146
Skat af årets resultat	3	0	-390.274
Årets resultat		<u>-179.130</u>	<u>940.872</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		380.000	108.000
Overført resultat		-559.130	832.872
		<u>-179.130</u>	<u>940.872</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.919.086	4.269.521
Produktionsanlæg og maskiner		<u>11.917</u>	<u>17.667</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.931.003</u>	<u>4.287.188</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>153.618</u>	<u>513.132</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>153.618</u>	<u>513.132</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.084.621</u>	<u>4.800.320</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		159.022	154.403
Andre tilgodehavender		6.501	6.501
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	366.198	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.721</u>	<u>10.485</u>
Tilgodehavender		<u>542.442</u>	<u>171.389</u>
Likvide beholdninger		<u>1.704.101</u>	<u>4.142.045</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.246.543</u>	<u>4.313.434</u>
Aktiver i alt		<u>8.331.164</u>	<u>9.113.754</u>

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.347.845	4.906.975
Foreslået udbytte for regnskabsåret		380.000	108.000
Egenkapital	6	4.852.845	5.139.975
Gæld til realkreditinstitutter		3.374.998	3.420.335
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.374.998	3.420.335
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	44.700	43.888
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.600	36.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	261.495
Selskabsskat		0	196.042
Anden gæld		16.021	16.019
Kortfristede gældsforpligtelser		103.321	553.444
Gældsforpligtelser i alt		3.478.319	3.973.779
Passiver i alt		8.331.164	9.113.754
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	4.619	4.528
Andre finansielle indtægter	33.442	0
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>4.196</u>
	<u>38.061</u>	<u>8.724</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	128.519	131.493
Kursreguleringer omkostninger	4.058	0
Rentetillæg selskabsskat	<u>5.489</u>	<u>0</u>
	<u>138.066</u>	<u>131.493</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	196.042
Årets udskudte skat	0	165.022
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>29.210</u>
	<u>0</u>	<u>390.274</u>

Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	413.132	1.315.414
Årets resultat	-359.514	1.387.718
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>-2.290.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>53.618</u>	<u>413.132</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>153.618</u>	<u>513.132</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%	307.233	54.797

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>366.198</u>	<u>0</u>

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	366.198	0
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 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	4.906.975	108.000	5.139.975
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	-559.130	380.000	-179.130
Egenkapital 31. december 2019	125.000	4.347.845	380.000	4.852.845

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.464.223	3.419.698	44.700	3.197.072
	3.464.223	3.419.698	44.700	3.197.072

Noter

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. 01.10.2018 kr. 2.950.000

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 33, 8550 Ryomgård
Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2018 kr. 840.000

Realkreditpantebrev kr. 743.000 med pant i Ejendommen Engparken 31, 8550 Ryomgård
Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2018 kr. 840.000

Realkreditpantebrev kr. 408.000 med pant i Ejendommen Skovvej 12, 8550 Ryomgård
Off. ejendomsvurdering pr. 01.10.2018 kr. 690.000

Bogført værdi ejendomme udgør 31/12 2019 kr. 5.931.003.