

OLE STEINER ApS

**Gåsebakken 25
8410 Rønde**

CVR-nr. 30 51 50 48

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. juni 2024



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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Rønde, den 18. juni 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 18. juni 2024

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



Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor
mne16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

OLE STEINER ApS
Gåsebakken 25
8410 Rønde

CVR-nr.: 30 51 50 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et underskud på DKK 20.428, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.834.369.

Selskabets ledelse anser resultatet for utilfredsstillende.

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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 hjælpe-materialer 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, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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

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 DKK 32.000 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		162.859	154.009
Personaleomkostninger	1	<u>-120.000</u>	<u>-212.776</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		42.859	-58.767
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-58.444</u>	<u>-27.719</u>
Resultat før finansielle poster		-15.585	-86.486
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.049	57.943
Finansielle indtægter	2	10.411	11.787
Finansielle omkostninger	3	<u>-35.303</u>	<u>-40.716</u>
Resultat før skat		-20.428	-57.472
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-20.428</u>	<u>-57.472</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		122.000	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.049	57.943
Overført resultat		<u>-162.477</u>	<u>-233.215</u>
		<u>-20.428</u>	<u>-57.472</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.964.282	1.372.000
Materielle anlægsaktiver		2.964.282	1.372.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	307.064	287.015
Finansielle anlægsaktiver		307.064	287.015
Anlægsaktiver i alt		3.271.346	1.659.015
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		176.478	173.740
Andre tilgodehavender		2.043	2.043
Selskabsskat		0	32.000
Periodeafgrænsningsposter		3.273	3.085
Tilgodehavender		181.794	210.868
Likvide beholdninger		1.710.475	3.545.840
Omsætningsaktiver i alt		1.892.269	3.756.708
Aktiver i alt		5.163.615	5.415.723

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		207.062	187.013
Overført resultat		3.380.307	3.542.784
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>122.000</u>	<u>117.800</u>
Egenkapital		<u>3.834.369</u>	<u>3.972.597</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.209.467</u>	<u>1.250.576</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.209.467</u>	<u>1.250.576</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	40.701	39.880
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.600	79.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.500	62.719
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.602	5.252
Anden gæld		<u>5.376</u>	<u>4.849</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>119.779</u>	<u>192.550</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.329.246</u>	<u>1.443.126</u>
Passiver i alt		<u>5.163.615</u>	<u>5.415.723</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

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 2023	125.000	187.013	3.542.784	117.800	3.972.597
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	20.049	-162.477	122.000	-20.428
Egenkapital 31. december 2023	125.000	207.062	3.380.307	122.000	3.834.369

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>120.000</u>	<u>212.776</u>
	<u>120.000</u>	<u>212.776</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	2.738	5.047
Andre finansielle indtægter	<u>7.673</u>	<u>6.740</u>
	<u>10.411</u>	<u>11.787</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>35.303</u>	<u>40.716</u>
	<u>35.303</u>	<u>40.716</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	187.015	129.072
Årets resultat	<u>20.049</u>	<u>57.943</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>207.064</u>	<u>187.015</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>307.064</u>	<u>287.015</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.290.456	1.250.168	40.701	1.042.451
	1.290.456	1.250.168	40.701	1.042.451

6 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 31/12 2023 på kr. 211.044. Beløbet er ikke indregnet i balancen pr. 31/12 2023, da der er usikkerhed omkring tidspunktet for udnyttelsen heraf.

7 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 2023 kr. 2.964.282.