

Stage Olsen Ejendomme A/S

CVR-nr. 30273788

Årsrapport 2011/12

Godkendt på selskabets generalforsamling den 12.09.2012.

Dirigent

Navn: Johnny Stage Olsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2011/12	8
Balance pr. 31.03.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stage Olsen Ejendomme A/S
Thorslundsvej 1
5000 Odense C

CVR-nr.: 30273788

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.04.2011 - 31.03.2012

Telefon: 66144749

Bestyrelse

Tina Altenburg Eldahl

Erling Stage Olsen

Johnny Stage Olsen

Direktion

Johnny Stage Olsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vesterballevej 25A

7000 Fredericia

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.2011 - 31.03.2012 for Stage Olsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2011 - 31.03.2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.08.2012

Direktion

Johnny Stage Olsen
direktør

Bestyrelse

Tina Altenburg Eldahl

Erling Stage Olsen

Johnny Stage Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Stage Olsen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stage Olsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.04.2011 - 31.03.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2011 - 31.03.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Fredericia, den 29.08.2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen
statsautoriseret revisor

Henrik Reventlow
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er drift og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 35 t.kr., og egenkapitalen udgør pr. 31.03.2012, 768 t.kr. Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger sammendrages med henvisning til årsregnskabslovens § 32 i posten bruttofortjeneste eller -tab.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, når de forfalder til betaling. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter mv. i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder renter af gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende prioritetsgæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under aconto-skatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		617.199	399
Af- og nedskrivninger		(51.656)	(52)
Driftsresultat		565.543	347
Andre finansielle omkostninger	1	(518.512)	(410)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		47.031	(63)
Skat af ordinært resultat	2	(11.871)	16
Årets resultat		35.160	(47)
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		35.160	(47)
		35.160	(47)

Balance pr. 31.03.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		11.617.735	11.669
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.617.735</u>	<u>11.669</u>
 Anlægsaktiver		<u>11.617.735</u>	<u>11.669</u>
 Aktiver		<u>11.617.735</u>	<u>11.669</u>

Balance pr. 31.03.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Overført overskud eller underskud		268.141	233
Egenkapital		<u>768.141</u>	<u>733</u>
Udskudt skat	5	1.113.789	1.102
Hensatte forpligtelser		<u>1.113.789</u>	<u>1.102</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.946.440	8.325
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.946.440</u>	<u>8.325</u>
Bankgæld		100	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.730.515	1.469
Anden gæld		58.750	40
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.789.365</u>	<u>1.509</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.735.805</u>	<u>9.834</u>
Passiver		<u>11.617.735</u>	<u>11.669</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2011/12

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	232.981	732.981
Årets resultat	0	35.160	35.160
Egenkapital ultimo	500.000	268.141	768.141

Noter

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	125.100	71
Renteomkostninger i øvrigt	<u>393.412</u>	<u>339</u>
	<u>518.512</u>	<u>410</u>
	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>11.871</u>	<u>(16)</u>
	<u>11.871</u>	<u>(16)</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>12.519.300</u>
Kostpris ultimo		<u>12.519.300</u>
Af- og nedskrivninger primo		(849.909)
Årets afskrivninger		<u>(51.656)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(901.565)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>11.617.735</u>
4. Virksomhedskapital		
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr.		
Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.250.408	1.263
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(136.619)</u>	<u>(161)</u>
	<u>1.113.789</u>	<u>1.102</u>

Noter

	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	6.058.281
	6.058.281

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Selskabet har udstedet ejerpantebrev på i alt 6.500.000 kr., der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantet ligger til sikkerhed for søsterselskabet, Stage Olsen Automobiler A/S' engagement med pengeinstitut, der tillige er sikret med sekundært pantebrev på 9.860.000 kr.

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	11.617.735	11.669
Bankgæld pr. 31.03.2012 i Stage Olsen Automobiler A/S	3.212.324	6.614

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Stage Olsen Holding A/S, Odense