

Stage Olsen Ejendomme A/S

CVR-nr. 30273788

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24.09.2013.

Dirigent

Navn: Johnny Stage Olsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012/13	9
Balance pr. 31.03.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stage Olsen Ejendomme A/S
Thorslundsvej 1
5000 Odense C

CVR-nr.: 30273788

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.04.2012 - 31.03.2013

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 01.04.2012 - 31.03.2013 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. 31.03.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2012 - 31.03.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.09.2013

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 01.04.2012 - 31.03.2013, 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. 31.03.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2012 - 31.03.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at det er en betingelse for selskabets fortsatte drift, at der inden for en kort periode findes en ny lejer af selskabets ejendom. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der hurtigt findes en ny lejer, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 20.09.2013

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 176 t.kr., og egenkapitalen udgør pr. 31.03.2013, 945 t.kr. Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Lejeren af selskabets ejendom, Thorlundsvej 1 i Odense, har meddelt, at lejer agter at reducere sine aktiviteter i lejemålet, idet lejer oplyser, at lejer ikke med de nuværende forudsætninger kan skabe en overskudsgivende drift fra lokalerne på Thorlundsvej 1 i Odense. Ledelsen har taget lejers meddelelse til efterretning. Det er ledelsens vurdering, at selskabet inden for en relativ kort periode kan finde en ny lejer til lokalerne. Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 1. Der er herudover 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 med tilvalg af enkeltbestemmelser fra regnskabsklasse C.

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 administrationsomkostninger.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renter af gæld til tilknyttede og associerede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		815.352	617
Af- og nedskrivninger	2	<u>(51.656)</u>	<u>(52)</u>
Driftsresultat		763.696	565
Andre finansielle indtægter		39	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(527.348)</u>	<u>(519)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		236.387	46
Skat af ordinært resultat	4	<u>(59.947)</u>	<u>(12)</u>
Årets resultat		<u>176.440</u>	<u>34</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>176.440</u>	<u>34</u>
		<u>176.440</u>	<u>34</u>

Balance pr. 31.03.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		11.566.079	11.617
Materielle anlægsaktiver	5	<u>11.566.079</u>	<u>11.617</u>
Anlægsaktiver		<u>11.566.079</u>	<u>11.617</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		26.235	0
Tilgodehavender		<u>26.235</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>52.914</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>79.149</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u><u>11.645.228</u></u>	<u><u>11.617</u></u>

Balance pr. 31.03.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		444.581	268
Egenkapital		<u>944.581</u>	<u>768</u>
Udskudt skat	7	1.173.736	1.114
Hensatte forpligtelser		<u>1.173.736</u>	<u>1.114</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.188.642	7.565
Gæld til associerede virksomheder		1.500.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>8.688.642</u>	<u>7.565</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	387.019	381
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.731
Gæld til associerede virksomheder		364.500	0
Anden gæld		86.750	58
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>838.269</u>	<u>2.170</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.526.911</u>	<u>9.735</u>
Passiver		<u>11.645.228</u>	<u>11.617</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	268.141	768.141
Årets resultat	0	176.440	176.440
Egenkapital ultimo	500.000	444.581	944.581

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der enten findes en ny lejer til lokalerne på Thorlundsvej 1 i Odense, eller at ejendommen alternativt kan afhændes til en salgssum, som gør det muligt for selskabet at servicere sine gældsforpligtelser. Ledelsen har ved aflæggelsen vurderet, at der relativt nemt kan findes en ny lejer til lokalerne på Thorlundsvej 1 i Odense, og at der kan opnås en leje på tilfredsstillende niveau. Årsregnskabet er under denne væsentlige forudsætning aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>51.656</u>	<u>52</u>
	<u>51.656</u>	<u>52</u>
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	125
Renteomkostninger i øvrigt	445.348	394
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	<u>82.000</u>	<u>0</u>
	<u>527.348</u>	<u>519</u>
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>59.947</u>	<u>12</u>
	<u>59.947</u>	<u>12</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>12.519.302</u>
Kostpris ultimo		<u>12.519.302</u>
Af- og nedskrivninger primo		(901.567)
Årets afskrivninger		<u>(51.656)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(953.223)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>11.566.079</u>

Noter

6. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.237.494	1.251
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(63.758)</u>	<u>(137)</u>
	<u>1.173.736</u>	<u>1.114</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2011/12 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2012/13 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2012/13 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	381	387.019	7.188.642	5.435.118
Gæld til associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
	<u>381</u>	<u>387.019</u>	<u>8.688.642</u>	<u>5.435.118</u>

9. 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 glæd til L. H. Ejendomme ApS sekundært til sikkerhed for prioritetsgæld.

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>11.566.079</u>	<u>11.669</u>

Noter

10. Ejerforhold

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

Stage Olsen Holding A/S, Odense

L.H. Ejendomme ApS, Nordborg