

Stage Olsen Ejendomme A/S
CVR-nr. 30273788

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.08.2014

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 2013/14	8
Balance pr. 31.03.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stage Olsen Ejendomme A/S
Vimmelsbækvej 16
5270 Odense N

CVR-nr.: 30273788
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.04.2013 - 31.03.2014

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 01.04.2013 - 31.03.2014 for Stage Olsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2013 - 31.03.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.08.2014

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

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stage Olsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.04.2013 - 31.03.2014, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2013 - 31.03.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 27.08.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen
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 underskud på 47 t.kr., og egenkapitalen udgør pr. 31.03.2014, 898 t.kr. Ledelsen finder årets resultat for utilfredsstillende.

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 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

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 klargøring 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:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Andre anlæg	5 år

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

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 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		401.580	815
Af- og nedskrivninger	1	<u>(71.656)</u>	<u>(52)</u>
Driftsresultat		329.924	763
Andre finansielle indtægter		10.100	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(580.420)</u>	<u>(528)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(240.396)	235
Skat af ordinært resultat	3	<u>193.735</u>	<u>(60)</u>
Årets resultat		<u>(46.661)</u>	<u>175</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(46.661)</u>	<u>175</u>
		<u>(46.661)</u>	<u>175</u>

Balance pr. 31.03.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		11.514.423	11.565
Indretning af lejede lokaler		460.000	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>11.974.423</u>	<u>11.565</u>
Anlægsaktiver		<u>11.974.423</u>	<u>11.565</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.992	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	26
Tilgodehavender		<u>6.992</u>	<u>26</u>
Likvide beholdninger		<u>42.119</u>	<u>53</u>
Omsætningsaktiver		<u>49.111</u>	<u>79</u>
Aktiver		<u><u>12.023.534</u></u>	<u><u>11.644</u></u>

Balance pr. 31.03.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>397.920</u>	<u>444</u>
Egenkapital		<u>897.920</u>	<u>944</u>
Udskudt skat		<u>980.001</u>	<u>1.174</u>
Hensatte forpligtelser		<u>980.001</u>	<u>1.174</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.452.927	7.188
Gæld til associerede virksomheder		<u>1.500.000</u>	<u>1.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.952.927</u>	<u>8.688</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	95.248	387
Gæld til associerede virksomheder		570.076	365
Anden gæld		<u>1.527.362</u>	<u>86</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.192.686</u>	<u>838</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.145.613</u>	<u>9.526</u>
Passiver		<u>12.023.534</u>	<u>11.644</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	444.581	944.581
Årets resultat	0	(46.661)	(46.661)
Egenkapital ultimo	500.000	397.920	897.920

Noter

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	71.656	52
	71.656	52
	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	430.483	445
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	149.937	83
	580.420	528
	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(60.099)	60
Effekt af ændrede skattesatser	(133.636)	0
	(193.735)	60
	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Indretning af lejede lokaler</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.519.302	0
Tilgange	0	480.000
Kostpris ultimo	12.519.302	480.000
Af- og nedskrivninger primo	(953.223)	0
Årets afskrivninger	(51.656)	(20.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.004.879)	(20.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.514.423	460.000
5. Virksomhedskapital		
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr.		
Aktierne er ikke opdelt i klasser.		

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2012/13 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013/14 kr.	Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	387	95.248	6.452.927	4.788.624
Gæld til associerede virksomheder	0	0	1.500.000	0
	387	95.248	7.952.927	4.788.624

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 gæld til L. H. Ejendomme ApS sekundært til sikkerhed for prioritetsgæld.

	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	11.514.423	11.565

8. 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