



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Skibbroen 16  
6200 Aabenraa

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
[www.kpmg.dk](http://www.kpmg.dk)

**Ejendomsselskabet Stentoft A/S**

## Årsrapport 2012

CVR-nr. 10 08 94 25  
87551 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Stentoft A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 31. maj 2013  
Direktion:

---

Henrik Uldall Borch

Bestyrelse:

---

Peter Dahl  
formand

---

Hans Borup Schlaikier

---

Henrik Uldall Borch

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stentoft A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stentoft A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 31. maj 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Anker  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Ejendomsselskabet Stentoft A/S  
Søndergade 20  
6200 Aabenraa

Telefon: 74 62 73 73

CVR-nr.: 10 08 94 25

Stiftet: 28. juni 2002

Hjemstedskommune: Aabenraa

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Bestyrelse**

Peter Dahl (formand)  
Hans Borup Schlaikier  
Henrik Uldall Borch

### **Direktion**

Henrik Uldall Borch

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skibbroen 16  
6200 Aabenraa

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 6. juni 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Peter Dahl

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets formål er at erhverve, drive og udleje fast ejendom.

#### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

For 2013 forventes et uændret resultat.

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der har ikke været betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets slutning.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stentoft A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har ved udarbejdelsen af årsrapporten anvendt bestemmelserne i overgangsbekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Gældsforpligtelser optaget før 31. december 2001 indregnes således til nominel restgæld, mens gældsforpligtelser optaget efter 1. januar 2002 indregnes til amortiseret kostpris.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, som omfatter pagt- og huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen opgøres ekskl. moms og med fradrag af rabatter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder modtagne tilskud.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger til udlejning af investeringsejendomme og administration heraf.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver aktiveres ikke.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		3.463.147	2.998
Andre driftsindtægter		9.200.000	8.700
Andre eksterne omkostninger		<u>-4.375.472</u>	<u>-2.578</u>
<b>Bruttoresultat</b>		8.287.675	9.120
Personaleomkostninger	1	-1.775.790	-1.315
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-3.607.031</u>	<u>-4.764</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		2.904.854	3.041
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.906	-114
Finansielle indtægter		0	27
Finansielle omkostninger		<u>-2.847.875</u>	<u>-2.732</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>61.885</u>	<u>222</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>61.885</u>	<u>222</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	3		
Grunde og bygninger		351.564.890	314.612
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.011.879	12.204
		<u>363.576.769</u>	<u>326.816</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.758.861	19.754
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>383.335.630</u>	<u>346.570</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos søsterselskaber		0	48
Andre tilgodehavender		1.211.437	727
Tilgodehavende moms		3.538.163	1.545
		<u>4.749.600</u>	<u>2.320</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>20.543</u>	<u>41</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.770.143</u>	<u>2.361</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>388.105.773</u>	<u>348.931</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	4	77.000.000	77.000
Overført resultat		184.283.474	184.222
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>261.283.474</u>	<u>261.222</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	5	33.044.931	34.645
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.621.150	1.454
Kreditinstitutter		45.900.883	37.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.977.773	2.621
Gæld til Hans Michael Jebsen		35.659.712	9.516
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.273.562	1.812
Anden gæld		272.399	312
Periodeafgrænsningsposter		71.889	19
		<u>93.777.368</u>	<u>53.064</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>126.822.299</u>	<u>87.709</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>388.105.773</u>	<u>348.931</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	6		
Ejerforhold	7		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
		tkr.	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	1.557.862	1.154	
Pensioner	127.659	96	
Øvrige personaleomkostninger	<u>90.269</u>	<u>65</u>	
	<u>1.775.790</u>	<u>1.315</u>	
<b>2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	1.560.757	1.417	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.046.274</u>	<u>3.347</u>	
	<u>3.607.031</u>	<u>4.764</u>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2012	330.691.443	34.294.782	364.986.225
Årets tilgang	<u>38.513.506</u>	<u>1.854.582</u>	<u>40.368.088</u>
Kostpris 31. december 2012	369.204.949	36.149.364	405.354.313
Afskrivninger 1. januar 2012	16.079.302	22.091.211	38.170.513
Årets afskrivninger	<u>1.560.757</u>	<u>2.046.274</u>	<u>3.607.031</u>
Afskrivninger 31. december 2012	<u>17.640.059</u>	<u>24.137.485</u>	<u>41.777.544</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<u>351.564.890</u>	<u>12.011.879</u>	<u>363.576.769</u>
Afskrives over	<u>100 år</u>	<u>10 år</u>	

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	77.000.000	184.221.589	261.221.589
Årets resultat	0	61.885	61.885
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>77.000.000</b>	<b>184.283.474</b>	<b>261.283.474</b>

Aktiekapitalen er fordelt på aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2012	2011	2010	2009	2008
Aktiekapital 1. januar	77.000.000	77.000.000	77.000.000	75.000.000	75.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	2.000.000	0
Aktiekapital 31. december	<u>77.000.000</u>	<u>77.000.000</u>	<u>77.000.000</u>	<u>77.000.000</u>	<u>75.000.000</u>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2012	Gæld i alt 31. december 2012	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til real- kreditinstitutter	<u>36.099.549</u>	<u>34.666.081</u>	<u>1.621.150</u>	<u>33.044.931</u>	<u>26.270.553</u>

#### 6 Eventualforpligtelser, andre økonomiske forpligtelser og sikkerhedsstillelser

##### Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.060 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 169.748 tkr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Hans Michael Jebsen, c/o Jebsen & co. Ltd., 31/F., Caroline Centre, 28 Yun Ping Road, Causeway Bay, Hong Kong, der er hovedaktionær.