



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skibbroen 16
6200 Aabenraa

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Ejendomsselskabet Stentoft A/S

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 28. maj _____ 20__14__

_____ Henrik Uldall Borch _____

dirigent

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 28. maj 2014
Direktion:

Henrik Uldall Borch

Bestyrelse:

Leif Meyhoff
formand

Peter Dahl

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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 28. maj 2014

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

Leif Meyhoff (formand)
Peter Dahl
Henrik Uldall Borch

Direktion

Henrik Uldall Borch

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skibbroen 16
6200 Aabenraa

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. maj 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

For 2014 forventes et uændret resultat.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet forventes fusioneres med søsterselskab, Stenbjerg Ejendomme A/S i 2014.

Herudover har der ikke været betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets slutning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stentoft A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har ved udarbejdelsen af årsrapporten anvendt bestemmelserne i overgangsbestemmelsernes § 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.

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.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning her-til modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	100 år
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 salgskostninger 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.

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.

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

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 nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
Nettoomsætning		3.556.326	3.463
Andre driftsindtægter		9.211.498	9.200
Andre eksterne omkostninger		-4.203.201	-4.375
Bruttoresultat		8.564.623	8.288
Personaleomkostninger	1	-1.711.956	-1.776
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-3.797.879	-3.607
Resultat af primær drift		3.054.788	2.905
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-380.244	5
Finansielle indtægter		10	0
Finansielle omkostninger		-2.578.293	-2.848
Årets resultat		96.261	62
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		96.261	62

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
	3		
Grunde og bygninger		380.478.645	351.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.260.182	12.012
		<u>392.738.827</u>	<u>363.577</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	19.378.617	19.759
		<u>19.378.617</u>	<u>19.759</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>412.117.444</u>	<u>383.336</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		1.442.519	1.211
Tilgodehavende moms		828.796	3.538
Periodeafgrænsningsposter		5.510	0
		<u>2.276.825</u>	<u>4.749</u>
Likvide beholdninger		<u>22.337</u>	<u>21</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.299.162</u>	<u>4.770</u>
AKTIVER I ALT		<u>414.416.606</u>	<u>388.106</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	78.000.000	77.000
Overført resultat		219.039.447	184.283
Egenkapital i alt		<u>297.039.447</u>	<u>261.283</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	6	31.281.849	33.045
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.710.206	1.621
Kreditinstitutter		38.886.688	45.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.490.088	1.978
Gæld til Hans Michael Jebsen		35.747.804	35.660
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.906.959	8.274
Anden gæld		338.031	272
Periodeafgrænsningsposter		15.534	72
		<u>86.095.310</u>	<u>93.778</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>117.377.159</u>	<u>126.823</u>
PASSIVER I ALT		<u>414.416.606</u>	<u>388.106</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
		tkr.	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	1.519.135	1.558	
Pensioner	160.970	128	
Øvrige personaleomkostninger	<u>31.851</u>	<u>90</u>	
	<u>1.711.956</u>	<u>1.776</u>	
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	1.713.115	1.561	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.084.764</u>	<u>2.046</u>	
	<u>3.797.879</u>	<u>3.607</u>	
3 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2013	369.204.949	36.149.364	405.354.313
Årets tilgang	<u>30.626.870</u>	<u>2.333.067</u>	<u>32.959.937</u>
Kostpris 31. december 2013	399.831.819	38.482.431	438.314.250
Afskrivninger 1. januar 2013	17.640.059	24.137.485	41.777.544
Afskrivninger	<u>1.713.115</u>	<u>2.084.764</u>	<u>3.797.879</u>
Afskrivninger 31. december 2013	<u>19.353.174</u>	<u>26.222.249</u>	<u>45.575.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>380.478.645</u>	<u>12.260.182</u>	<u>392.738.827</u>
Afskrives over	<u>100 år</u>	<u>10 år</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2013	2012
		tkr.
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	19.834.000	19.834
Værdireguleringer 1. januar	-75.139	-70
Årets resultat	-380.244	-5
Værdireguleringer 31. december	-455.383	-75
	<u>19.378.617</u>	<u>19.759</u>

Navn og hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egen- kapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi
Schackenborg Slotskro A/S, Tønder	94 %	tkr. 1.100	tkr. 20.616	tkr. -405	tkr. 19.379
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013			<u>20.616</u>	<u>-405</u>	<u>19.379</u>

5 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	77.000.000	184.283.474	261.283.474
Kapitalforhøjelse	1.000.000	34.659.712	35.659.712
Årets resultat	0	96.261	96.261
Egenkapital 31. december 2013	<u>78.000.000</u>	<u>219.039.447</u>	<u>297.039.447</u>

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

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2013	2012	2011	2010	2009
Aktiekapital 1. januar	77.000.000	77.000.000	77.000.000	77.000.000	75.000.000
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	0	2.000.000
Aktiekapital 31. december	<u>78.000.000</u>	<u>77.000.000</u>	<u>77.000.000</u>	<u>77.000.000</u>	<u>77.000.000</u>

Omkostninger i forbindelse med kapitalforhøjelse udgør 5 tkr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til real- kreditinstitutter	<u>34.666.081</u>	<u>32.992.055</u>	<u>1.710.206</u>	<u>31.281.849</u>	<u>24.144.103</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrations-selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter m.v. inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.992 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 171.182 tkr.

9 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.