
***Ejendomsselskabet
Danske Stenhuggerier ApS***
Årsrapport for 2013

CVR-nr. 13 87 27 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /5 2014

Bo Anders Olesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Danske Stenhuggerier ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 2. maj 2014

Direktion

Henrik Lysdahl Søgaard Nielsen

Bestyrelse

Bo Anders Olesen
formand

Carsten Nørmark Christensen

Henrik Lysdahl Søgaard
Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Danske Stenhuggerier ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Danske Stenhuggerier ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Herning, den 2. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Danske Stenhuggerier ApS Malervej 1 8766 Nørre Snede CVR-nr.: 13 87 27 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Ikast-Brande
Hovedaktivitet	Udlejning af ejendomme primært til koncernselskaber
Bestyrelse	Bo Anders Olesen, formand Carsten Nørmark Christensen Henrik Lysdahl Søgaard Nielsen
Direktion	Henrik Lysdahl Søgaard Nielsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rønnebærvej 1 Postboks 399 7400 Herning
Pengeinstitut	Sydbank A/S Store Torv 12 8000 Århus FIH Erhvervsbank A/S Brendstrupgårdsvej 13 8200 Århus N
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet JJO Invest ApS, Give.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		3.076.361	3.200.110
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-406.189	-708.801
Resultat før finansielle poster		2.670.172	2.491.309
Finansielle indtægter	1	1.256.897	1.324.964
Finansielle omkostninger		-2.044.635	-2.205.682
Resultat før skat		1.882.434	1.610.591
Skat af årets resultat	2	-39.350	-764.542
Årets resultat		1.843.084	846.049

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.843.084	846.049
		1.843.084	846.049

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		40.843.180	40.909.397
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		47.936	47.936
Materielle anlægsaktiver	3	40.891.116	40.957.333
Anlægsaktiver		40.891.116	40.957.333
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.728	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.176.720	23.805.789
Tilgodehavender		29.270.448	23.805.789
Likvide beholdninger		0	947.727
Omsætningsaktiver		29.270.448	24.753.516
Aktiver		70.161.564	65.710.849

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		238.000	238.000
Overført resultat		23.221.459	21.069.459
Egenkapital	4	23.459.459	21.307.459
Hensættelse til udskudt skat	5	1.999.587	2.758.667
Hensatte forpligtelser		1.999.587	2.758.667
Gæld til realkreditinstitutter		23.488.439	26.734.682
Kreditinstitutter		500.605	1.610.774
Langfristede gældsforpligtelser	6	23.989.044	28.345.456
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.765.339	2.789.000
Kreditinstitutter	6	13.711.518	6.748.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser		365.740	0
Selskabsskat		591.243	10.650
Anden gæld		3.279.634	3.751.006
Kortfristede gældsforpligtelser		20.713.474	13.299.267
Gældsforpligtelser		44.702.518	41.644.723
Passiver		70.161.564	65.710.849
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.256.897	1.324.964
	1.256.897	1.324.964
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	591.243	-225.329
Årets udskudte skat	-448.921	510.154
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	243.738
	142.322	528.563
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	39.350	764.542
Skat af egenkapitalbevægelser	102.972	-235.979
	142.322	528.563
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat	470.609	402.648
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	1.598	118.156
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-272.671	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-160.186	243.738
Skat af egenkapitalbevægelser	102.972	-235.979
	142.322	528.563

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. januar	47.070.440	47.936
Tilgang i årets løb	339.972	0
Kostpris 31. december	<u>47.410.412</u>	<u>47.936</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.161.043	0
Årets afskrivninger	406.189	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.567.232</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>40.843.180</u>	<u>47.936</u>

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	238.000	21.069.459	21.307.459
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	3.437.543	3.437.543
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-3.025.655	-3.025.655
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-102.972	-102.972
Årets resultat	0	1.843.084	1.843.084
Egenkapital 31. december	<u>238.000</u>	<u>23.221.459</u>	<u>23.459.459</u>

Selskabskapitalen består af 2.380 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.994.844	2.753.766
Låneomkostninger	4.743	4.901
	<u>1.999.587</u>	<u>2.758.667</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede skattesats ved realisation.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013	2012
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.949.134	15.420.146
Mellem 1 og 5 år	11.539.305	11.314.536
Langfristet del	<u>23.488.439</u>	<u>26.734.682</u>
Inden for 1 år	2.765.339	2.789.000
	<u>26.253.778</u>	<u>29.523.682</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	500.605	1.610.774
Langfristet del	<u>500.605</u>	<u>1.610.774</u>
Inden for 1 år	1.726.900	1.412.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	11.984.618	5.336.611
Kortfristet del	<u>13.711.518</u>	<u>6.748.611</u>
	<u>14.212.123</u>	<u>8.359.385</u>

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter, samt for selskabets og søsterselskabers mellemværende med kreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	40.843.180	40.909.397
---	------------	------------

Til sikkerhed for tilknyttede selskabers mellemværende med kreditinstitutter har selskabets afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for moderselskabs engagement med kreditinstitut hæfter selskabet solidarisk som meddebitor.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JJO Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Danske Stenhuggerier ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten. Bruttofortjenesten består af et sammendrag af årets nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-100 år
-----------	-----------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.