

**Ejendomsselskabet af 1. juli 2006, Varde A/S**

**Formervej 7, 6800 Varde**

---


**Årsrapport for**

**2012**

---

**CVR-nr. 30 54 57 53**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30/5 2013

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet af 1. juli 2006, Varde A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 7. maj 2013

### Direktion



Søren Peter Bjerre

### Bestyrelse



Susanne Bjerre



Søren Peter Bjerre



Nicolaj Bjerre Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. juli 2006, Varde A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juli 2006, Varde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

Varde, den 7. maj 2013

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. juli 2006, Varde A/S Formervej 7 6800 Varde
	CVR-nr.: 30 54 57 53
	Stiftet: 16. maj 2007
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Susanne Bjerre Søren Peter Bjerre Nicolaj Bjerre Hansen
<b>Direktion</b>	Søren Peter Bjerre
<b>Revision</b>	Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	Alslev Rustfri Invest A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive udlejning og investering i fast ejendom samt anden investering og finansiering efter direktionens skøn.

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsåret sidste år, således at det har afslutning 31/12 i stedet for 30/6. Indeværende år omfatter således 12 måneder mod 6 måneder sidste år.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 386.600 kr. mod 191.068 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. juli 2006, Varde A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 - 50 år
-----------	------------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.681.474</b>	<b>826.255</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-581.814	-290.906
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.099.660</b>	<b>535.349</b>
Andre finansielle indtægter	107.271	28.647
1 Andre finansielle omkostninger	-690.061	-309.238
<b>Resultat før skat</b>	<b>516.870</b>	<b>254.758</b>
2 Skat af årets resultat	-130.270	-63.690
<b>Årets resultat</b>	<b>386.600</b>	<b>191.068</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	386.600	191.068
<b>Disponeret i alt</b>	<b>386.600</b>	<b>191.068</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	13.951.046	14.532.860
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.951.046	14.532.860
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.951.046</b>	<b>14.532.860</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	77.000
	Tilgodehavender i alt	0	77.000
	Likvide beholdninger	21.508	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>21.508</b>	<b>77.000</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.972.554</b>	<b>14.609.860</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Aktiekapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	867.447	306.876
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.367.447</u></b>	<b><u>806.876</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	510.095	336.745
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>510.095</u></b>	<b><u>336.745</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	9.144.245	7.674.500
8	Gæld til pengeinstitutter	1.154.090	2.660.984
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.298.335</u>	<u>10.335.484</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	915.000	1.300.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	85.248
	Gæld til tilknyttede virksomheder	758.677	1.270.135
	Anden gæld	123.000	475.372
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.796.677</u>	<u>3.130.755</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.095.012</u></b>	<b><u>13.466.239</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>13.972.554</u></b>	 <b><u>14.609.860</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Nærtstående parter**

**Noter**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	34.868	31.094
Andre renteomkostninger	655.193	278.144
	<b><u>690.061</u></b>	<b><u>309.238</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	130.270	63.690
	<b><u>130.270</u></b>	<b><u>63.690</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		19.471.391
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>19.471.391</u></b>
Afskrivninger primo		4.938.531
Årets afskrivninger		581.814
<b>Afskrivninger ultimo</b>		<b><u>5.520.345</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>13.951.046</u></b>
	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>4. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**Noter**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	306.876	283.823
Årets overførte resultat	386.600	191.068
Årets regulering af værdi af finansielle instrumenter	173.971	-168.015
	<u><b>867.447</b></u>	<u><b>306.876</b></u>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	336.745	256.387
Udskudt skat af årets resultat	173.350	81.847
Regulering af udskudt skat primo	0	-1.489
	<u><b>510.095</b></u>	<u><b>336.745</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.614.245	8.074.500
Heraf forfalder inden for 1 år	-470.000	-400.000
	<u><b>9.144.245</b></u>	<u><b>7.674.500</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.214.000</u>	<u>5.660.000</u>
<b>8. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.599.090	3.560.984
Heraf forfalder inden for 1 år	-445.000	-900.000
	<u><b>1.154.090</b></u>	<u><b>2.660.984</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>104.000</u>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.614 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 13.951 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Alslev Rustfru invest A/S,