

Ejendomsselskabet af 1. juli 2006, Varde A/S

Formervej 7, 6800 Varde

Årsrapport for

2013

CVR-nr. 30 54 57 53

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 18/6 2014


Søren Peter Bjerre
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 31. maj 2014

Direktion



Søren Peter Bjerre

Bestyrelse

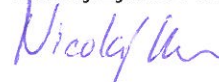
Susanne Bjerre



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 2013, 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 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.

Esbjerg, den 31. maj 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
	8. regnskabsår
Bestyrelse	Susanne Bjerre Søren Peter Bjerre Nicolaj Bjerre Hansen
Direktion	Søren Peter Bjerre
Revision	Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 887.527 kr. mod 386.600 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 finansiell 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 acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 1. juli 2006, Varde A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	1.932.037	1.681.474
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-585.210	-581.814
Driftsresultat	1.346.827	1.099.660
Andre finansielle indtægter	0	107.271
1 Andre finansielle omkostninger	-287.448	-690.061
Resultat før skat	1.059.379	516.870
2 Skat af årets resultat	-171.852	-130.270
Årets resultat	887.527	386.600
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	887.527	386.600
Disponeret i alt	887.527	386.600

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	13.608.856	13.951.046
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.608.856</u>	<u>13.951.046</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.608.856</u>	<u>13.951.046</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	125.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>144.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>269.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>435.642</u>	<u>21.508</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>704.642</u>	<u>21.508</u>
	Aktiver i alt	<u>14.313.498</u>	<u>13.972.554</u>

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
4	Aktiekapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	1.754.974	867.447
	Egenkapital i alt	<u>2.254.974</u>	<u>1.367.447</u>
	Hensatte forpligtelser		
6	Hensættelser til udskudt skat	569.036	510.095
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>569.036</u>	<u>510.095</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitutter	8.663.511	9.144.245
8	Gæld til pengeinstitutter	708.480	1.154.090
	Deposita	500.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.871.991</u>	<u>10.298.335</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	923.000	915.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	402.497	758.677
	Anden gæld	292.000	123.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.617.497</u>	<u>1.796.677</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.489.488</u>	<u>12.095.012</u>
	Passiver i alt	<u>14.313.498</u>	<u>13.972.554</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Nærtstående parter**

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	30.910	34.868
Andre renteomkostninger	256.538	655.193
	<u>287.448</u>	<u>690.061</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	112.911	0
Regulering af udskudt skat	120.152	130.270
Regulering udskudt skat pga ændring i skatteprocent	-61.211	0
	<u>171.852</u>	<u>130.270</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		19.471.391
Tilgang		243.020
Kostpris ultimo		<u>19.714.411</u>
Afskrivninger primo		5.520.345
Årets afskrivninger		585.210
Afskrivninger ultimo		<u>6.105.555</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>13.608.856</u>
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	867.447	306.876
Årets overførte resultat	887.527	386.600
Årets regulering af værdi af finansielle instrumenter	0	173.971
	<u>1.754.974</u>	<u>867.447</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	510.095	336.745
Udskudt skat af årets resultat	120.153	173.350
Regulering som følge af andring af skatteprocent til 22%	-61.212	0
	<u>569.036</u>	<u>510.095</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.141.511	9.614.245
Heraf forfalder inden for 1 år	-478.000	-470.000
	<u>8.663.511</u>	<u>9.144.245</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.725.000</u>	<u>7.214.000</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.153.480	1.599.090
Heraf forfalder inden for 1 år	-445.000	-445.000
	<u>708.480</u>	<u>1.154.090</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.142 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 13.609 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,