

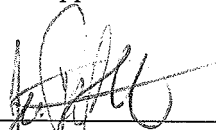
**Ejendomsselskabet af 25.10.2005, Varde A/S**

**CVR-nr. 14 39 76 47**

**Årsrapport**

**2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2013.



---

Jens Toft Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet af 25.10.2005, Varde A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

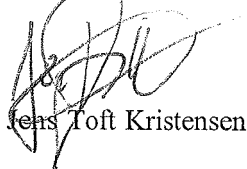
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 27. juni 2013

### Direktion



Jens Toft Kristensen

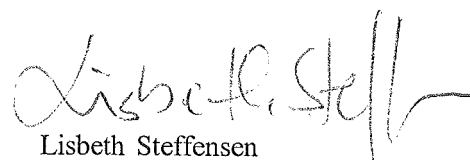
### Bestyrelse



Jesper Toft Kristensen



Mette Toft Kristensen



Lisbeth Steffensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i Ejendomsselskabet af 25.10.2005, Varde A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 25.10.2005, 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.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser til ledelsesberetningen samt omtale i note 1 om usikkerhed om lejers økonomiske situation.

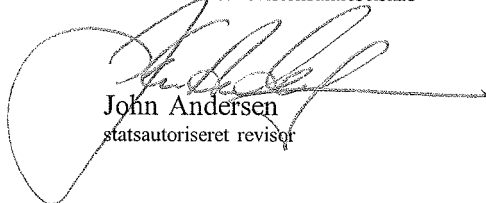
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Ølgod, den 27. juni 2013

### MR Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



John Andersen  
statsautoriseret revisor



Poul Thomsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 25.10.2005, Varde A/S Garmestervej 9 6800 Varde  Telefon: 7521 1711  CVR-nr.: 14 39 76 47 Stiftet: 1. januar 2001 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Toft Kristensen Mette Toft Kristensen Lisbeth Steffensen
<b>Direktion</b>	Jens Toft Kristensen
<b>Revision</b>	MR Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Jernbanegade 3 6870 Ølgod
<b>Bankforbindelser</b>	Danske Andelskassers Bank A/S Otto Frellos Plads 4 6800 Varde
<b>Modervirksomhed</b>	JMLI Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Regnskabsåret har vist en tilfredsstillende udvikling.

Søsterselskabet Unopak ApS, som er lejer af selskabets ejendom, har en forfalden gæld til Skat på 700 t.kr., samtidig med at kreditrammen i banken er opbrugt. Budgetterne viser, at problemerne kan løses henover efteråret via den fremtidige indtjening. Der føres på nuværende tidspunkt forhandlinger selskabets bankforbindelse og Skat omkring de fremtidige kreditfaciliteter, hvilket forventes på plads inden for en overskuelig tid.

Såfremt det mod forventning ikke lykkedes for søsterselskabet at opnå de nødvendige kreditfaciliteter, vil dette naturligvis have væsentlig betydning for selskabets indtægter, indtil ny lejer er fundet.

Ud fra dette er ledelsen af den opfattelse, at årsregnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje.

### **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 25.10.2005, Varde A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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	50 år
-----------	-------

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

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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.

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, 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>533.123</b>	<b>538.514</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.000	-50.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>483.123</b>	<b>488.514</b>
2 Andre finansielle indtægter	38.324	24.047
Andre finansielle omkostninger	-158.805	-160.440
<b>Resultat før skat</b>	<b>362.642</b>	<b>352.121</b>
3 Skat af årets resultat	-90.200	-88.575
<b>Årets resultat</b>	<b>272.442</b>	<b>263.546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	272.442	263.546
<b>Disponeret i alt</b>	<b>272.442</b>	<b>263.546</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	8.350.000	8.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.350.000</u>	<u>8.400.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.350.000</u></b>	<b><u>8.400.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	803.144	720.969
Tilgodehavender i alt	<u>803.144</u>	<u>720.969</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>712</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>803.144</u></b>	<b><u>721.681</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.153.144</u></b>	<b><u>9.121.681</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Aktiekapital	500.000	500.000
6 Reserve for opskrivninger	2.354.650	2.354.650
7 Overført resultat	-1.493.728	-1.766.170
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.360.922</u></b>	<b><u>1.088.480</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.309.000	1.265.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.309.000</u></b>	<b><u>1.265.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.505.308	5.767.195
Deposita	197.500	197.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.702.808</u>	<u>5.964.695</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	261.886	247.947
Gæld til pengeinstitutter	99.651	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	323.362	350.000
Selskabsskat	46.200	43.575
Anden gæld	34.315	59.900
Periodeafgrænsningsposter	0	87.084
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>780.414</u>	<u>803.506</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.483.222</u></b>	<b><u>6.768.201</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.153.144</u></b>	<b><u>9.121.681</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**10 Eventualposter**

**11 Nærtstående parter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Søsterselskabet Unopak ApS, som er lejer af selskabets ejendom, har en forfalden gæld til Skat på 700 t.kr., samtidig med at kreditrammen i banken er opbrugt. Budgetterne viser, at problemerne kan løses henover efteråret via den fremtidige indtjening. Der føres på nuværende tidspunkt forhandlinger selskabets bankforbindelse og Skat omkring de fremtidige kreditfaciliteter, hvilket forventes på plads inden for en overskuelig tid.

Såfremt det mod forventning ikke lykkedes for søsterselskabet at opnå de nødvendige kreditfaciliteter, vil dette naturligvis have væsentlig betydning for selskabets indtægter, indtil ny lejer er fundet.

Ud fra dette er ledelsen af den opfattelse, at årsregnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje..

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	0	17
Renter, tilknyttede virksomheder	38.324	24.030
	<u>38.324</u>	<u>24.047</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	46.200	43.575
Årets regulering af udskudt skat	44.000	45.000
	<u>90.200</u>	<u>88.575</u>

## Noter

---

<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<u>6.764.800</u>
Kostpris 1. januar		6.764.800
<b>Kostpris 31. december</b>		<b><u>6.764.800</u></b>
Opskrivninger 1. januar		<u>3.139.550</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>		<b><u>3.139.550</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar		1.504.350
Årets af- og nedskrivninger		<u>50.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>		<b><u>1.554.350</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>8.350.000</u></b>
<b>5. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<p>Aktiekapitalen består af 5 aktier á 100.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p> <p>Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på aktiekapitalen.</p>		
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	<u>2.354.650</u>	<u>2.354.650</u>
	<b><u>2.354.650</u></b>	<b><u>2.354.650</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-1.766.170	-2.029.716
Årets overførte overskud eller underskud	<u>272.442</u>	<u>263.546</u>
	<b><u>-1.493.728</u></b>	<b><u>-1.766.170</u></b>

## Noter

			<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>261.886</u>	<u>3.810.394</u>	<u>5.767.194</u>	<u>6.015.142</u>
	<b><u>261.886</u></b>	<b><u>3.810.394</u></b>	<b><u>5.767.194</u></b>	<b><u>6.015.142</u></b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.767 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 8.350 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitutter.

#### Sambeskatning

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 11. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

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

JMLI Holding ApS, Nordre Boulevard 3, 6800 Varde