

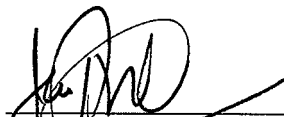
## Ejendomsselskabet af 25.10.2005, Varde A/S

CVR-nr. 14 39 76 47

### Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2014.



---

Jens Toff Kristensen  
Direktør

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsselskabet af 25.10.2005, Varde A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

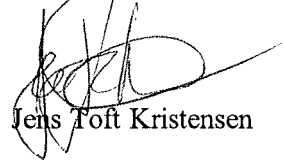
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

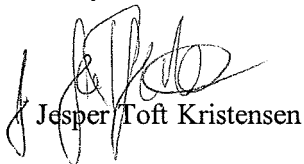
Varde, den 12. juni 2014

### Direktion



Jens Toft Kristensen

### Bestyrelse



Jasper 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 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.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 som omtaler værdiansættelsen af selskabets aktiver samt det økonomiske mellelværende med ny lejer.

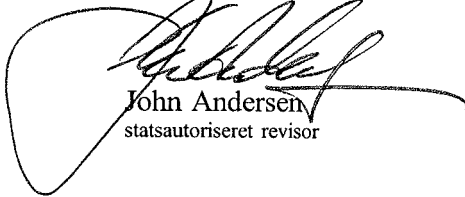
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 12. juni 2014

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



John Andersen  
statsautoriseret revisor



Poul Thomsen  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 25.10.2005, Varde A/S Glarmestervej 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>	Partner 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 meget utilfredsstillende udvikling.

Søsterselskabet Unopak ApS, som var lejer af selskabets ejendom i 2013, blev erklæret konkurs i november 2013. I forbindelse med konkursen blev dette selskabs aktiver solgt til konkurrerende virksomhed, som selskabet indgik en ny lejeaftale med pr. 1/1 2014.

Dette lejemål er imidlertid i foråret 2014 endt i en konflikt mellem parterne med den konsekvens, at aftalen er ophævet.

Selskabet forventer herefter at sætte ejendommen til salg til en forventet nettosalgspris på 7,0 mio. kr. Denne pris vil inddække gælden til realkreditinstitutter. Det resterende provenue vil blive anvendt til dækning af den påtagede kautionsforpligtelse på modervirksomhedens bankmellemværende.

Øvrige gældsforpligtelser vil således være afhængig af et positiv udfald af det økonomiske mellemværende med den nye lejer.

Der er foretaget en tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger på ejendommen på 1,3 mio. kr., således at ejendommen er optaget til den anslåede nettopris. Herudover er der foretaget en nedskrivning af tilgodehavende hos modervirksomheden på 1.033 t.kr., da modervirksomheden ikke vil være istand til at indfri tilgodehavendet.

Selskabets aktiver er således optaget til forventede realisationsværdier.

### **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 og med de tilretninger, som fremgår af ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### **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 årsrapporten 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 er pr. 31/12 2013 optaget til forventet realisationsværdi i 2014, og tidligere har grunde og bygninger været optaget således:

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 25.10.2005, Varde A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>549.633</b>	<b>533.123</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.000	-50.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>499.633</b>	<b>483.123</b>
2 Andre finansielle indtægter	41.579	38.324
3 Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.032.707	0
4 Andre finansielle omkostninger	-100.636	-158.805
<b>Resultat før skat</b>	<b>-592.131</b>	<b>362.642</b>
5 Skat af årets resultat	-42.825	-90.200
<b>Årets resultat</b>	<b>-634.956</b>	<b>272.442</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	272.442
Disponeret fra overført resultat	-634.956	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-634.956</b>	<b>272.442</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Grunde og bygninger	<u>7.000.000</u>	<u>8.350.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>8.350.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.000.000</b></u>	<u><b>8.350.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>803.144</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>803.144</u>
	Likvide beholdninger	<u>77</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>77</b></u>	<u><b>803.144</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>7.000.077</b></u>	<u><b>9.153.144</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Aktiekapital	500.000	500.000
8 Reserve for opskrivninger	1.435.650	2.354.650
9 Overført resultat	-2.128.684	-1.493.728
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-193.034</b>	<b>1.360.922</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	905.000	1.309.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>905.000</b>	<b>1.309.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	5.113.208	5.505.308
Deposita	197.500	197.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.310.708	5.702.808
Kortfristet del af langfristet gæld	392.100	261.886
Gæld til pengeinstitutter	0	99.651
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	323.362
Selskabsskat	65.825	46.200
Anden gæld	504.478	34.315
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	977.403	780.414
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.288.111</b>	<b>6.483.222</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.000.077</b>	<b>9.153.144</b>
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>12 Eventualposter</b>		
<b>13 Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Søsterselskabet Unopak ApS, som var lejer af selskabets ejendom i 2013, blev erklæret konkurs i november 2013. I forbindelse med konkursen blev dette selskabs aktiver solgt til konkurrerende virksomhed, som selskabet indgik en ny lejeaftale med pr. 1/1 2014.

Dette lejemål er imidlertid i foråret 2014 endt i en konflikt mellem parterne med den konsekvens, at aftalen er ophævet.

Selskabet forventer herefter at sætte ejendommen til salg til en anslået nettopris på 7,0 mio. kr. Denne pris vil inddække gælden til realkreditinstitutter. Det resterende provenue vil blive anvendt til dækning af den påtagede kautionsforpligtelse på modervirksomhedens bankmellemværende.

Øvrige gældsforpligtelser vil således være afhængig af et positiv udfald af det økonomiske mellem værende med den nye lejer.

Der er foretaget en tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger på ejendommen på 1,3 mio. kr., således at ejendommen er optaget til den anslåede nettosalgpris. Herudover er der foretaget en nedskrivning af tilgodehavende hos modervirksomheden på 1.033 t.kr., da modervirksomheden ikke vil være istand til at indfri tilgodehavendet.

Selskabets aktiver er således optaget til forventede realisationsværdier.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	<u>41.579</u>	<u>38.324</u>
	<b><u>41.579</u></b>	<b><u>38.324</u></b>
<b>3. Nedskrivning af finansielle aktiver</b>		
Nedskrivning af tilgodehavende hos moderselskab	<u>1.032.707</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.032.707</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	16.424
Andre renteomkostninger	<u>100.636</u>	<u>142.381</u>
	<b><u>100.636</u></b>	<b><u>158.805</u></b>

## Noter

	2013	2012
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	65.825	46.200
Årets regulering af udskudt skat	-23.000	44.000
	<b>42.825</b>	<b>90.200</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar		6.764.800
<b>Kostpris 31. december</b>		<b>6.764.800</b>
Opskrivninger 1. januar		3.139.550
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		-1.300.000
<b>Opskrivninger 31. december</b>		<b>1.839.550</b>
Afskrivninger 1. januar		1.554.350
Årets afskrivninger		50.000
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<b>1.604.350</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>7.000.000</b>
	31/12 2013	31/12 2012
<b>7. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Aktiekapitalen består af 5 aktier á 100.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på aktiekapitalen.

## Noter

---

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>8. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	2.354.650	2.354.650
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-1.014.000	0
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	<u>95.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.435.650</u></b>	<b><u>2.354.650</u></b>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-1.493.728	-1.766.170
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-634.956</u>	<u>272.442</u>
	<b><u>-2.128.684</u></b>	<b><u>-1.493.728</u></b>

### 10. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 3.363 t.kr. efter 5 år.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.505 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 6.500 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.

## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds mellemværende med kreditinstitutter.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JMLI Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

### 13. 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