

**Ejendomsaktieselskabet Varde**

**Kobbervej 8, 2730 Herlev**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 11 51 56 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2016.

---

Poul Erik Bech  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsaktieselskabet Varde.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 16. februar 2016

### **Direktion**

Poul Erik Bech

### **Bestyrelse**

Michael Bech  
formand

Kenneth Nielsen  
næstformand

Poul Erik Bech

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til aktionæren i Ejendomsaktieselskabet Varde**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Varde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 16. februar 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Varde Kobbervej 8 2730 Herlev
	CVR-nr.: 11 51 56 49
	Stiftet: 2. november 1987
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Bech, formand Kenneth Nielsen, næstformand Poul Erik Bech
<b>Direktion</b>	Poul Erik Bech
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	Setifas ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Varde Å-projekt ApS, Varde

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Varde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### 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.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 Ejendomsaktieselskabet Varde solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.325.923</b>	<b>4.154.846</b>
2 Personaleomkostninger	-1.965.582	-2.137.360
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-988.788	-840.603
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.371.553</b>	<b>1.176.883</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-1.910	-25.495
Andre finansielle indtægter	75.316	101.469
3 Andre finansielle omkostninger	-1.958.241	-2.205.910
<b>Resultat før skat</b>	<b>-513.282</b>	<b>-953.053</b>
4 Skat af årets resultat	100.287	200.267
<b>Årets resultat</b>	<b>-412.995</b>	<b>-752.786</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.910	-25.495
Disponeret fra overført resultat	-411.085	-727.291
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-412.995</b>	<b>-752.786</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	72.802.162	71.855.066
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>72.802.162</u>	<u>71.855.066</u>
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	88.943	90.853
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>88.943</u>	<u>90.853</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>72.891.105</u></b>	<b><u>71.945.919</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	280.421	155.164
	Varebeholdninger i alt	<u>280.421</u>	<u>155.164</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.904	96.040
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.656.651	2.675.888
	Tilgodehavende selskabsskat	0	168.805
	Andre tilgodehavender	125.529	262.821
	Periodeafgrænsningsposter	68.995	60.357
	Tilgodehavender i alt	<u>2.914.079</u>	<u>3.263.911</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.644.699</u>	<u>97.546</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.839.199</u></b>	<b><u>3.516.621</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>80.730.304</u></b>	<b><u>75.462.540</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
7 Aktiekapital		1.250.000	1.250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.943	10.853
8 Overført resultat		<u>15.045.697</u>	<u>15.456.782</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>16.304.640</u></b>	<b><u>16.717.635</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>248.230</u>	<u>538.084</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>248.230</u></b>	<b><u>538.084</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		49.196.189	33.649.618
Anden langfristet gæld		<u>660.000</u>	<u>660.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>49.856.189</u>	<u>34.309.618</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		415.004	486.020
Deposita mv.		1.682.337	1.776.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.069	1.210.262
Gæld til tilknyttede virksomheder		250.231	20.105.451
Handels- og Industriaktieselskabet af 24. oktober 1980		11.136.254	0
Selskabsskat		189.551	0
Anden gæld		<u>575.799</u>	<u>318.773</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.321.245</u>	<u>23.897.203</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>64.177.434</u></b>	<b><u>58.206.821</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>80.730.304</u></b>	<b><u>75.462.540</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter****12 Nærtstående parter**

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	1.715.360	1.891.507
Pensioner	131.724	152.520
Andre omkostninger til social sikring	32.315	34.589
Personaleomkostninger i øvrigt	86.183	58.744
	<b>1.965.582</b>	<b>2.137.360</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	5

### 3. Andre finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	411.028	1.618.037
Andre renteomkostninger	1.547.213	587.873
	<b>1.958.241</b>	<b>2.205.910</b>

### 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	189.551	-168.805
Årets regulering af udskudt skat	-289.854	-52.875
Regulering af tidligere års skat	16	21.413
	<b>-100.287</b>	<b>-200.267</b>

## Noter

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	79.777.324	519.305
Tilgang	1.935.884	0
Afgang	<u>10</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>81.713.218</u></b>	<b><u>519.305</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	7.922.258	519.305
Årets afskrivninger	<u>988.798</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>8.911.056</u></b>	<b><u>519.305</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>72.802.162</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>77.039.900</u>	

### 6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
Opskrivninger primo	10.853	36.348
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-1.910</u>	<u>-25.495</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>8.943</u></b>	<b><u>10.853</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>88.943</u></b>	<b><u>90.853</u></b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Varde Å-projekt ApS	Varde	100 %

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital primo	1.250.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>750.000</u>
	<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 12.500 aktier a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på aktiekapitalen:

18. november 2014: Kapitalforhøjelse nominelt 500.000 kr. til kurs 4.000 ved konvertering af gæld.

25. november 2014: Kapitalforhøjelse nominelt 250.000 kr. til kurs 4.000 ved konvertering af gæld.

<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	15.456.782	-13.065.927
Årets overførte overskud eller underskud	-411.085	-727.291
Årets overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>29.250.000</u>
	<b><u>15.045.697</u></b>	<b><u>15.456.782</u></b>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	415.004	47.325.028	49.611.192	34.135.639
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11.136.254</u>	<u>0</u>
	<b><u>415.004</u></b>	<b><u>47.325.028</u></b>	<b><u>60.747.446</u></b>	<b><u>34.135.639</u></b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 72.802 t.kr. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 0 t.kr.

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.717 t.kr. til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabernes årsregnskaber. Selskabet er til og med 14. september 2015 sambeskattet med Handels- & Industriaktieselskabet af 24. oktober 1980, CVR-nr. 66641511 og fra 15. september 2015 Setifas ApS, CVR-nr. 37047899. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 12. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

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

Setifas ApS, Bremerholm 29, 1069 København K