

**Ejendommen Varde  
Landevej 26 ApS**  
Sønderhedevej 9  
7200 Grindsted  
CVR-nr. 21766046

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Kristine Sand Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendommen Varde Landevej 26 ApS  
Sønderhedevej 9  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 21766046

Hjemsted: Billund

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Kristine Sand Hansen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendommen Varde Landevej 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 24.05.2017

### Direktion

Kristine Sand Hansen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Varde Landevej 26 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Varde Landevej 26 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 24.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Michael Siegumfeldt

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 150 t.kr., og egenkapitalen udgør 1.400 t.kr. pr. 31.12.2016.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>280.825</b>	<b>277.827</b>
Af- og nedskrivninger		(56.776)	(56.776)
<b>Driftsresultat</b>		<b>224.049</b>	<b>221.051</b>
Andre finansielle indtægter		966	1.061
Andre finansielle omkostninger		(32.755)	(37.360)
<b>Resultat før skat</b>		<b>192.260</b>	<b>184.752</b>
Skat af årets resultat	1	(42.311)	(51.801)
<b>Årets resultat</b>		<b>149.949</b>	<b>132.951</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		50.600	60.600
Overført resultat		99.349	72.351
		<b>149.949</b>	<b>132.951</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.937.432	1.994.208
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.937.432</b>	<b>1.994.208</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.937.432</b>	<b>1.994.208</b>
Tilgodehavende selskabsskat		3.198	46.506
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.198</b>	<b>46.506</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>364.619</b>	<b>298.814</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>367.817</b>	<b>345.320</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.305.249</b>	<b>2.339.528</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		313.560	313.560
Overført overskud eller underskud		910.977	811.628
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.600	60.600
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.400.137</u></b>	<b><u>1.310.788</u></b>
Udskudt skat		307.792	320.283
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>307.792</u></b>	<b><u>320.283</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		481.570	557.628
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>481.570</u></b>	<b><u>557.628</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	76.000	73.000
Anden gæld		39.750	77.829
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>115.750</u></b>	<b><u>150.829</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>597.320</u></b>	<b><u>708.457</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.305.249</u></b>	<b><u>2.339.528</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	313.560	811.628	60.600
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(60.600)
Årets resultat	0	0	99.349	50.600
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>313.560</b>	<b>910.977</b>	<b>50.600</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				1.310.788
Udbetalt ordinært udbytte				(60.600)
Årets resultat				149.949
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>1.400.137</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	54.802	56.494
Ændring af udskudt skat	(12.491)	(13.086)
Effekt af ændrede skattesatser	0	8.393
	<b>42.311</b>	<b>51.801</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.436.800
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.436.800</b>
Opskrivninger primo	402.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>402.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(844.592)
Årets afskrivninger	(56.776)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(901.368)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.937.432</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	76.000	73.000	481.570	140.103
	<b>76.000</b>	<b>73.000</b>	<b>481.570</b>	<b>140.103</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

## **Noter**

Herudover er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på 778 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.937 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.