

---

# ***Varde Ejendomsinvest A/S***

Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 25 22 15 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 02/02 2017

Søren Ellerbæk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Varde Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13. januar 2017

## Direktion

Kurt Vestergaard  
direktør

## Bestyrelse

Carsten Steen Jensen

Flemming Hallen

Henning Nielsen

Jens Christian Ehmsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Varde Ejendomsinvest A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Varde Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 13. januar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Varde Ejendomsinvest A/S  
Tordenskjoldsgade 2  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 25 22 15 75  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Esbjerg

## **Bestyrelse**

Carsten Steen Jensen  
Flemming Hallen  
Henning Nielsen  
Jens Christian Ehmsen

## **Direktion**

Kurt Vestergaard

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stormgade 50  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Varde Ejendomsinvest A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 160.042, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 514.485.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme, der er sat til salg, er målt til den forventede nettorealisationsevne, øvrige ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|  | Note | 2015/16<br>DKK        | 2014/15<br>DKK         |
|--|------|-----------------------|------------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                    |      | <b>693.211</b>        | <b>470.962</b>         |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver |      | 263.130               | 105.488                |
| Andre driftsindtægter                    |      | 100.000               | 0                      |
| Andre eksterne omkostninger              |      | <u>-369.885</u>       | <u>-320.585</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |      | <b>686.456</b>        | <b>255.865</b>         |
| Finansielle indtægter                    | 1    | 66.970                | 75.799                 |
| Finansielle omkostninger                 | 2    | <u>-593.512</u>       | <u>-604.750</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                 |      | <b>159.914</b>        | <b>-273.086</b>        |
| Skat af årets resultat                   | 3    | <u>128</u>            | <u>64.623</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b><u>160.042</u></b> | <b><u>-208.463</u></b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                       |                        |
|-------------------|--|-----------------------|------------------------|
| Overført resultat |  | <u>160.042</u>        | <u>-208.463</u>        |
|                   |  | <b><u>160.042</u></b> | <b><u>-208.463</u></b> |



## Balance 30. september

### Aktiver

|  | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                                    |      | 13.350.000        | 14.050.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          | 4    | <b>13.350.000</b> | <b>14.050.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>13.350.000</b> | <b>14.050.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 2.020.066         | 2.163.332         |
| Andre tilgodehavender                                    |      | 12.213            | 20.437            |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 70.923            |
| Periodeafgrænsningsposter                                |      | 27.705            | 36.928            |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>2.059.984</b>  | <b>2.291.620</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>106.611</b>    | <b>101.135</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>2.166.595</b>  | <b>2.392.755</b>  |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>15.516.595</b> | <b>16.442.755</b> |

# Balance 30. september

## Passiver

|  | Note     | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                      |          | 612.500           | 612.500           |
| Overført resultat                                    |          | -98.015           | -258.056          |
| <b>Egenkapital</b>                                   | <b>5</b> | <b>514.485</b>    | <b>354.444</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                         | 6        | 912.000           | 949.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |          | <b>912.000</b>    | <b>949.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |          | 12.344.131        | 13.503.465        |
| Anden gæld   |          | 11.640            | 11.640            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>7</b> | <b>12.355.771</b> | <b>13.515.105</b> |
| Kreditinstitutter                                    |          | 0                 | 132.026           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  |          | 125.000           | 0                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |          | 36.872            | 0                 |
| Anden gæld   | 7        | 1.552.467         | 1.472.180         |
| Periodeafgrænsningsposter                            |          | 20.000            | 20.000            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |          | <b>1.734.339</b>  | <b>1.624.206</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |          | <b>14.090.110</b> | <b>15.139.311</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |          | <b>15.516.595</b> | <b>16.442.755</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 8        |                   |                   |
| Nærtstående parter                                   | 9        |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>       | <u>I alt</u>          |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>            | <u>DKK</u>            |
| Egenkapital 1. oktober           | 612.500                | -258.057              | 354.443               |
| Årets resultat                   | <u>0</u>               | <u>160.042</u>        | <u>160.042</u>        |
| <b>Egenkapital 30. september</b> | <b><u>612.500</u></b>  | <b><u>-98.015</u></b> | <b><u>514.485</u></b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u>             |
|---|----------------|----------------------------|
|   | DKK            | DKK                        |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>                          |                |                            |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                 | <u>66.970</u>  | <u>75.799</u>              |
|   | <b>66.970</b>  | <b>75.799</b>              |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                       |                |                            |
| Andre finansielle omkostninger                          | <u>593.512</u> | <u>604.750</u>             |
|   | <b>593.512</b> | <b>604.750</b>             |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                         |                |                            |
| Årets aktuelle skat                                     | 36.872         | -70.923                    |
| Årets udskudte skat                                     | <u>-37.000</u> | <u>6.300</u>               |
|   | <b>-128</b>    | <b>-64.623</b>             |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>                |                |                            |
|   |                | Investerings-<br>ejendomme |
|   |                | DKK                        |
| Kostpris 1. oktober                                     |                | 13.418.970                 |
| Valutakursregulering                                    |                | 0                          |
| Afgang i årets løb                                      |                | <u>-923.192</u>            |
| Kostpris 30. september                                  |                | <u>12.495.778</u>          |
| Værdireguleringer 1. oktober                            |                | 631.030                    |
| Årets værdireguleringer                                 |                | 300.000                    |
| Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer |                | <u>-76.808</u>             |
| Værdireguleringer 30. september                         |                | <u>854.222</u>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>              |                | <b>13.350.000</b>          |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investeringsejendomme, der er sat til salg, er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til den forventede nettorealisationssværdi, øvrige ejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme, der ikke er sat til salg, udgør 7,75 % pr. 30. september 2016 (7,75 % pr. 30. september 2015).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 6.125 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 6 Hensættelse til udskudt skat

|   | 2016<br>DKK    | 2015<br>DKK    |
|---|----------------|----------------|
| Materielle anlægsaktiver                    | 993.200        | 965.700        |
| Gældsforpligtelser                          | -16.500        | -19.400        |
| Andre skattepligtige midlertidige forskelle | 1.100          | 2.700          |
| Tab ejendomsavance                          | -65.800        | 0              |
|   | <b>912.000</b> | <b>949.000</b> |

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Efter 5 år       | 7.732.035         | 11.160.162        |
| Mellem 1 og 5 år | 4.612.096         | 2.343.303         |
| Langfristet del  | 12.344.131        | 13.503.465        |
| Inden for 1 år   | 0                 | 0                 |
|                  | <b>12.344.131</b> | <b>13.503.465</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

|                        | 2016             | 2015             |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | DKK              | DKK              |
| <b>Anden gæld</b>      |                  |                  |
| Efter 5 år             | 11.640           | 11.640           |
| Langfristet del        | 11.640           | 11.640           |
| Øvrig kortfristet gæld | 1.552.467        | 1.472.180        |
|                        | <b>1.564.107</b> | <b>1.483.820</b> |

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 13.350.000 | 14.050.000 |
|--|------------|------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Bankindestående på TDKK 101.

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for O. & J. Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Byggeringen i Esbjerg A/S, Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Varde Ejendomsinvest A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter af selskabets udlejningsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendommenes driftsomkostninger, omkostninger til administration samt nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

# Regnskabspraksis

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balancen

## Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Ejendomme sat til salg måles til vurderet salgspris eller nettorealisationssværdi, hvor denne er lavere.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.