

**Varda ApS**  
Kirkevej 23  
5690 Tommerup  
CVR-nr. 33600429

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jens Poulsen

## 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

Varda ApS  
Kirkevej 23  
5690 Tommerup

CVR-nr.: 33600429  
Stiftet: 15.04.2011  
Hjemsted: Tommerup  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Jens Mygind Bertelsen  
Jens Poulsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Varda ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 16.06.2017

### Direktion

Jens Mygind Bertelsen

Jens Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Varda ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Varda 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 revisors 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.

Odense, den 16.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 26.896 kr. mod 33.650 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er udlejet på en kontrakt, hvor indtægterne i det væsentligste dækker normale driftsudgifter ved nuværende renteniveau. Der er dog ikke dækning til at betale de løbende afdrag. Det er en forudsætning for fortsat drift, at likviditeten til afdrag fremskaffes ved lån fra anpartshaverne eller samarbejdspartner. Ledelsen forventer, at likviditeten i lighed med tidligere år fremskaffes, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning om fortsat drift.

### 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>148.371</b>	<b>156.110</b>
Af- og nedskrivninger		(5.169)	(5.169)
<b>Driftsresultat</b>		<b>143.202</b>	<b>150.941</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(107.286)	(114.894)
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.916</b>	<b>36.047</b>
Skat af årets resultat	3	(9.020)	(2.397)
<b>Årets resultat</b>		<b>26.896</b>	<b>33.650</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		26.896	33.650
		<b>26.896</b>	<b>33.650</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		1.770.709	1.775.878
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.770.709</b>	<b>1.775.878</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.770.709</b>	<b>1.775.878</b>
Andre tilgodehavender		0	10.348
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>10.348</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>9.523</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>19.871</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.770.709</b>	<b>1.795.749</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		22.341	(4.555)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>102.341</u></b>	<b><u>75.445</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		666.143	697.857
Bankgæld		719.115	810.678
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.385.258</u></b>	<b><u>1.508.535</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	148.714	130.995
Skyldig selskabsskat		9.020	2.397
Anden gæld		125.376	78.377
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>283.110</u></b>	<b><u>211.769</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.668.368</u></b>	<b><u>1.720.304</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.770.709</u></b>	<b><u>1.795.749</u></b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(4.555)	75.445
Årets resultat	0	26.896	26.896
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>22.341</b>	<b>102.341</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets ejendom er udlejet på en kontrakt, hvor indtægterne i det væsentligste dækker normale drifts-udgifter ved nuværende renteniveau. Der er dog ikke dækning til at betale de løbende afdrag. Det er en forudsætning for fortsat drift, at likviditeten til afdrag fremskaffes ved lån fra anpartshaverne eller samarbejdspartner. Ledelsen forventer, at likviditeten i lighed med tidligere år fremskaffes, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	107.286	114.894
	<b>107.286</b>	<b>114.894</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	9.020	2.397
	<b>9.020</b>	<b>2.397</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.800.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.800.000</b>
Af- og nedskrivninger primo		(24.122)
Årets afskrivninger		(5.169)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(29.291)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.770.709</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	31.714	30.995	666.143	574.000
Bankgæld	<u>117.000</u>	<u>100.000</u>	<u>719.115</u>	<u>360.000</u>
	<b><u>148.714</u></b>	<b><u>130.995</u></b>	<b><u>1.385.258</u></b>	<b><u>934.000</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut, 1.534 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.771 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### 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 og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

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

### 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 klarlægning 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	30 år
-----------	-------

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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