

**Varde Å-projekt ApS**  
**Dybensgade 6, 1071 København K**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2017**

---

**CVR-nr. 34 80 08 71**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018.

---

Michael Bech  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Varde Å-projekt ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. maj 2018

### **Direktion**

Poul Erik Bech  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Varde Å-projekt ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Varde Å-projekt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Vejle, den 19. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24854

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Varde Å-projekt ApS Dybensgade 6 1071 København K
	CVR-nr.: 34 80 08 71
	Stiftet: 22. november 2012
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Poul Erik Bech, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsaktieselskabet Varde

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i erhvervelse af ejendomme og grunde med henblik på opførelse af byggeri ved Varde Å og efterfølgende salg af projektet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 75 t.kr. mod 53 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1 t.kr. mod -47 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Varde Å-projekt ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

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, omkostninger vedrørende ejendomme andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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.

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
-----------	-------

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 Varde Å-projekt ApS 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.

### Gældsforpligtelser

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

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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>75.301</b>	<b>52.738</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.796	-17.796
<b>Driftsresultat</b>	<b>57.505</b>	<b>34.942</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-53.713	-75.320
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.792</b>	<b>-40.378</b>
2 Skat af årets resultat	-4.749	-7.032
<b>Årets resultat</b>	<b>-957</b>	<b>-47.410</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-957	-47.410
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-957</b>	<b>-47.410</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	2.734.937	2.752.733
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.734.937</u>	<u>2.752.733</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.734.937</u></b>	<b><u>2.752.733</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.968
	Andre tilgodehavender	1.429	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.873	6.873
	Tilgodehavender i alt	<u>8.302</u>	<u>11.841</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.302</u></b>	<b><u>11.841</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.743.239</u></b>	<b><u>2.764.574</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	-39.423	-38.466
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>40.577</u></b>	<b><u>41.534</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita mv.	0	17.250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.470	16.217
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.678.666	2.689.573
	Selskabsskat	4.749	0
	Anden gæld	1.777	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.702.662</u>	<u>2.723.040</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.702.662</u></b>	<b><u>2.723.040</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.743.239</u></b>	<b><u>2.764.574</u></b>

**6 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	53.713	75.320
	<b><u>53.713</u></b>	<b><u>75.320</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	4.749	-4.968
Årets regulering af udskudt skat	0	12.000
	<b><u>4.749</u></b>	<b><u>7.032</u></b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.825.400	2.825.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.825.400</u></b>	<b><u>2.825.400</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-72.667	-54.871
Årets afskrivninger	-17.796	-17.796
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-90.463</u></b>	<b><u>-72.667</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.734.937</u></b>	<b><u>2.752.733</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-38.466	8.944
Årets overførte overskud eller underskud	-957	-47.410
	<b><u>-39.423</u></b>	<b><u>-38.466</u></b>

## Noter

---

### 6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Handels- og industriaktieselskabet af 24. oktober 1980, CVR-nr. 37922447 som administrationselskab og hæfter 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningskredsen med Setifas ApS, CVR-nr. 37047899 pr. 01.04.2017 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.