

Varna Palæet, Århus K/S

c/o Salling Ejendomsadministration A/S

Søren Frichs Vej 38A

8230 Åbyhøj

CVR-nr. 82 44 99 14

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16/11 2016

Erling Stensgaard
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsregnskabet	10

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Varna Palæet, Århus K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. september 2016

Direktion

Klaus Nieland

Karl Leer

Bestyrelse

Mogens Birkebæk
formand

Karl Leer

Ango Winther

Gunnar Broholm Hansen

Klaus Nieland

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Varna Palæet, Århus K/S

Vi har revideret årsregnskabet for Varna Palæet, Århus K/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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, 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.

Konklusion

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

Aarhus, den 28. september 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Poul Sunn Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Varna Palæet, Århus K/S c/o Salling Ejendomsadministration A/S Søren Frichs Vej 38A 8230 Åbyhøj CVR-nr.: 82 44 99 14 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Hjemsted: Aarhus
Hovedaktivitet	Virksomhedens formål er at erhverve, delvist udleje til Odd-Fellow logerne og delvist bortforpagte Odd-Fellow bygning i Aarhus.
Bestyrelse	Mogens Birkebæk, formand Karl Leer Ango Winther Gunnar Broholm Hansen Klaus Nieland
Direktion	Klaus Nieland Karl Leer
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Nykredit Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Varna Palæet, Århus K/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra klasse C vedrørende anlægsaktiver, og tilpasset virksomhedens specielle forhold.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra husleje og forpagtningsafgifter, der indregnes i resultatopgørelsen efter den periode, som indtægterne vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Der er ikke indregnet skat i årsregnskabet, da skatten af indkomsten hviler på ejerne af selskabet, da dette er transparent skattemæssigt.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter bygninger på lejet grund, renovering ny forpagtning, igangværende ombygning, installationer, driftsmateriel og inventar.

Bygninger på lejet grund måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41. Dagsværdien omvurderes med jævne mellemrum. Dagsværdien er fastsat ud fra aktivets kapitalværdi, som måles ud fra almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller baseret på ejendommens afkast. Der anvendes en afkastprocent på 5. Værdiansættelsen søges understøttet af den offentlige vurdering, da bygningerne ligger på en grund ejet af det offentlige.

Renovering ny forpagter, installationer og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til akkumulerede anskaffelsessummer med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Igangværende ombygning måles til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	15.000.000
Renovering ny forpagtning	10 år	0
Installationer	25 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0

Bygninger, renovering ny forpagtning, igangværende ombygning samt installationer indgår under posten grunde og bygninger.

Bygningerne ligger på en grund lejet til 2045.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.499.453	1.521.772
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-375.381</u>	<u>-213.744</u>
Resultat før finansielle poster		1.124.072	1.308.028
Finansielle omkostninger		<u>-195.653</u>	<u>-362.353</u>
Resultat før skat		928.419	945.675
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>928.419</u>	<u>945.675</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>928.419</u>	<u>945.675</u>
		<u>928.419</u>	<u>945.675</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	1		
Grunde og bygninger		20.083.892	19.981.061
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.091.930</u>	<u>0</u>
		<u>21.175.822</u>	<u>19.981.061</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.175.822</u>	<u>19.981.061</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		452.196	937.664
Periodeafgrænsningsposter		<u>108.933</u>	<u>117.403</u>
		<u>561.129</u>	<u>1.055.067</u>
Likvide beholdninger		<u>2.438.192</u>	<u>3.677.368</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.999.321</u>	<u>4.732.435</u>
AKTIVER I ALT		<u>24.175.143</u>	<u>24.713.496</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	2		
Selskabskapital		1.580.000	1.580.000
Reserve for opskrivninger		13.045.093	13.045.093
Overført resultat		1.813.523	885.104
Egenkapital i alt		<u>16.438.616</u>	<u>15.510.197</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	3		
Gæld til realkreditinstitutter		6.428.169	6.733.209
		<u>6.428.169</u>	<u>6.733.209</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	3		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		305.040	314.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.098	1.443.425
Anden gæld		890.220	712.231
		<u>1.308.358</u>	<u>2.470.090</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.736.527</u>	<u>9.203.299</u>
PASSIVER I ALT			
	4		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		<u>24.175.143</u>	<u>24.713.496</u>

Noter til årsregnskabet

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. juli 2015	11.829.162	324.373
Tilgang i årets løb	<u>389.675</u>	<u>1.180.467</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>12.218.837</u>	<u>1.504.840</u>
Opskrivninger 1. juli 2015	<u>13.045.093</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>13.045.093</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	4.893.194	324.373
Årets afskrivninger	<u>286.844</u>	<u>88.537</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>5.180.038</u>	<u>412.910</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>20.083.892</u>	<u>1.091.930</u>

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	1.580.000	13.045.093	885.104	15.510.197
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>928.419</u>	<u>928.419</u>
Egenkapital 30. juni 2016	<u>1.580.000</u>	<u>13.045.093</u>	<u>1.813.523</u>	<u>16.438.616</u>

Selskabskapitalen har uændret været kr. 1.580.000 i de seneste 5 år. Selskabskapitalen er opdelt i en indskudskapital på kr. 1.500.000 fra kommanditisterne og en indskudskapital på kr. 80.000 fra komplementaren.

Noter til årsregnskabet

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.047.643</u>	<u>6.733.209</u>	<u>305.040</u>	<u>5.149.817</u>
	<u>7.047.643</u>	<u>6.733.209</u>	<u>305.040</u>	<u>5.149.817</u>

4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der er afgivet pant i bygninger med en bogført værdi på kr. 20.083.892 til sikkerhed for prioritetsgæld i alt på kr. 6.733.209.