VARNAINVEST A/S

Årsrapport
1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

22/03/2013

Kim Malling
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 11
Balance 12
Noter 14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VARNAINVEST A/S Prins Knuds Vej 24 8240 Risskov	
	Telefonnummer:	29708868
	CVR-nr:	28668732
	Regnskabsår:	01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Vestjysk Bank A/S Torvet 4-5 7620 Lemvig DK Danmark	
Revisor	BDO STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Kystvejen 29 8000 Århus C	
	CVR-nr:	20222670

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Varnainvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

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

Aarhus, den 22/03/2013

Direktion

Kim Høyer Malling

Bestyrelse

Peter Andersen Michael Thor Christensen

Hans Erik Fischer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i VARNAINVEST A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VARNAINVEST A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 handlinger 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, 22/03/2013

Arne B. Jepsen
Statsautoriseret revisor
BDO STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i Iighed med tidligere år bestået i at vedligeholde og videreudvikle den etablerede ejendomsportefølje i Tyskland.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -323 tkr. mod -552 tkr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Varnainvest A/S for 1. januar - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Generelt
Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regn-skabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, reali-serede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodt-gørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdi herefter:

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser.

Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%/15,83%.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Bruttoresultat		**929.847**	**907.376**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-67.136	-210.799
Resultat af ordinær primær drift		**862.711**	**696.577**
Andre finansielle indtægter	**1**	53.975	951.639
Øvrige finansielle omkostninger	**2**	-1.188.505	-2.213.890
Ordinært resultat før skat		**-271.819**	**-565.674**
Ekstraordinært resultat før skat		**-271.819**	**-565.674**
Skat af årets resultat	**3**	-50.900	13.740
Årets resultat		**-322.719**	**-551.934**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-322.719	-551.934
I alt		**-322.719**	**-551.934**

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		7.757.147	7.837.951
Materielle anlægsaktiver i alt	**4**	**7.757.147**	**7.837.951**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		23.063.013	22.183.699
Finansielle anlægsaktiver i alt	**5**	**23.063.013**	**22.183.699**
Anlægsaktiver i alt		**30.820.160**	**30.021.650**
Fremstillede varer og handelsvarer		9.185.332	11.564.803
Varebeholdninger i alt		**9.185.332**	**11.564.803**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.468.746
Udskudte skatteaktiver		31.000	81.900
Andre tilgodehavender		928.817	1.329.937
Tilgodehavender i alt		**959.817**	**8.880.583**
Likvide beholdninger		39.858	2.182
Omsætningsaktiver i alt		**10.185.007**	**20.447.568**
AKTIVER I ALT		**41.005.167**	**50.469.218**

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		6.800.000	6.800.000
Overført resultat		-4.974.294	4.651.575
Egenkapital i alt	**6**	**1.825.706**	**2.148.425**
Ansvarlig lånekapital		15.000.000	15.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**15.000.000**	**15.000.000**
Gæld til banker		7.704.126	31.393.023
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		14.627.226	0
Anden gæld		1.848.109	1.927.770
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**24.179.461**	**33.320.793**
Gældsforpligtelser i alt		**39.179.461**	**48.320.793**
PASSIVER I ALT		**41.005.167**	**50.469.218**

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 tkr.
Andre finasielle indtægter	-26.033	271
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	80.008	681
	53.975	952

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 tkr.
Andre finansille omkostninger	953.636	2.215
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	234.869	0
	1.188.505	2.215

3. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2012 tkr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	50.900	-14
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	50.900	-14

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.080.363
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	**8.080.363**
Af- og nedskrivning primo	242.412
Årets afskrivning	80.804
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	**323.216**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**7.757.147**

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	22.183.699
Tilgang	879.314
Afgang	0
Kostpris ultimo	**23.063.013**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**23.063.013**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Weizenkamp GmbH	100	14.567.826	0
Oberstrasse 138-140 GmbH	90	233.682	527.584

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	6.800.000	-4.651.575	2.148.425
Årets resultat	0	-322.719	-322.719
Egenkapital ultimo	**6.800.000**	**-4.974.294**	**1.825.706**

Aktiekapitalen består af 6.800 aktier a 1.000 kr. og multipla.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:
Kontant kapitaludvidelse i 2007 tkr. 4.875
Kontant kapitaludvidelse i 2009 tkr. 1.800

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3,1 mio. euro til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger og varelager, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 16.942 tkr.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Malling & Rasmussen Invest ApS, 10,29 %
Prins Knuds Vej 24, 8240 Risskov

UV3 ApS, 20,59 %
Dalvangen 14, 8270 Højbjerg

Tysklandinvest af 1/11-2006 ApS, 20,59 %
Søren Frichs Vej 42 B, 8230 Åbyhøj

VL ApS, 10,29%
Møllegade 32, 8000 Aarhus C

Haugaard Holding ApS, 10,29 %
Lægårdsvej 19, 8520 Lystrup

Krobi Holding ApS, 10,29 %
Samsøvej 34, 8382 Hinnerup

JHT Gruppen ApS, 10,29 %
M.P. Bruunsgade 36, 1. sal, 8000 Aarhus C

RK Holding ApS 7,35 %
Krigersvej 27, 8000 Aarhus C