
Varny Jensen Ejendomme ApS

Bryndumvej 161, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 41 57 70 45

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/4 2024

Simon Varny Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Varny Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 15. april 2024

Direktion

Malthe Bisgaard Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Varny Jensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Varny Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Esbjerg, den 15. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Stefan Dracea

statsautoriseret revisor

mne42827

Selskabsoplysninger

Selskabet	Varny Jensen Ejendomme ApS Bryndumvej 161 6715 Esbjerg N Email: kontor@varnyjensen.dk Hjemmeside: www.varnyjensen.dk CVR-nr: 41 57 70 45 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 4. august 2020 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Esbjerg
Direktion	Malthe Bisgaard Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Jyske Bank Tovet 21 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		2.502.264	1.612.508
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	815.107	2.366.677
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		3.317.371	3.979.185
Personaleomkostninger	3	-187.560	-160.046
Resultat før finansielle poster		3.129.811	3.819.139
Finansielle indtægter		1.308	1.554.113
Finansielle omkostninger		-1.822.152	-816.515
Resultat før skat		1.308.967	4.556.737
Skat af årets resultat	4	-288.288	-1.003.358
Årets resultat		1.020.679	3.553.379

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overført resultat	720.679	3.553.379
	1.020.679	3.553.379

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		61.858.056	35.706.924
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		4.050.850	5.590.150
Materielle anlægsaktiver	5	65.908.906	41.297.074
Anlægsaktiver		65.908.906	41.297.074
Andre tilgodehavender		181.726	116.434
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	10.796	0
Selskabsskat		0	17.342
Tilgodehavender		192.522	133.776
Likvide beholdninger		154.263	154.152
Omsætningsaktiver		346.785	287.928
Aktiver		66.255.691	41.585.002

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.591.693	3.871.014
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital		4.931.693	3.911.014
Hensættelse til udskudt skat		700.000	520.700
Hensatte forpligtelser		700.000	520.700
Gæld til realkreditinstitutter		39.920.735	26.736.599
Kreditinstitutter		274.309	306.551
Deposita		1.110.600	526.250
Anden gæld		14.930.000	8.305.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	56.235.644	35.874.400
Gæld til realkreditinstitutter	7	789.938	635.717
Kreditinstitutter	7	3.307.707	446.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	26.875
Selskabsskat		64.988	0
Anden gæld	7	225.721	169.391
Kortfristede gældsforpligtelser		4.388.354	1.278.888
Gældsforpligtelser		60.623.998	37.153.288
Passiver		66.255.691	41.585.002
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	3.871.014	0	3.911.014
Årets resultat	0	720.679	300.000	1.020.679
Egenkapital 31. december	40.000	4.591.693	300.000	4.931.693

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		1.020.679	3.553.379
Regulering	8	1.294.025	-2.100.917
Ændring i driftskapital	9	-46.633	26.411
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.268.071	1.478.873
Renteindbetalinger og lignende		1.308	0
Renteudbetalinger og lignende		-1.812.651	-809.234
Pengestrømme fra ordinær drift		456.728	669.639
Betalt selskabsskat		-26.658	-589.562
Pengestrømme fra driftsaktivitet		430.070	80.077
Køb af materielle anlægsaktiver		-23.796.725	-9.503.097
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-23.796.725	-9.503.097
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-948.144	-473.105
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-171.440	-4.361.269
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		584.350	526.250
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		14.277.000	10.001.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		3.000.000	433.157
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		6.625.000	1.664.350
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		23.366.766	7.790.383
Ændring i likvider		111	-1.632.637
Likvider 1. januar		154.152	232.676
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	1.554.113
Likvider 31. december		154.263	154.152
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		154.263	154.152
Likvider 31. december		154.263	154.152

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden dermed forbunden virksomhed.

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

2023	2022
DKK	DKK
815.107	2.366.677
815.107	2.366.677

3. Personaleomkostninger

Lønninger

Andre omkostninger til social sikring

Andre personaleomkostninger

2023	2022
DKK	DKK
181.515	158.889
1.151	195
4.894	962
187.560	160.046

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1	1
----------	----------

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2023	2022
DKK	DKK
108.988	482.658
179.300	520.700
288.288	1.003.358

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	33.340.247
Tilgang i årets løb	25.336.025
Kostpris 31. december	<u>58.676.272</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.366.677
Årets værdireguleringer	815.107
Værdireguleringer 31. december	<u>3.181.784</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>61.858.056</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som, ledelsen vurderer, er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	25.336.025	35.706.924
Værdiregulering, resultatopgørelse	815.107	2.366.677
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	7	7
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6	6
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3	3
Gennemsnitlig afkastkrav i %	6	5,75

6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere mv.

	Repræsen- tantskab
	DKK
Tilgodehavende på balancedagen	<u>10.796</u>
Årets tilskrevne rente	<u>796</u>
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	<u>13,25%</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
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	36.416.450	24.253.579
Mellem 1 og 5 år	<u>3.504.285</u>	<u>2.483.020</u>
Langfristet del	39.920.735	26.736.599
Inden for 1 år	<u>789.938</u>	<u>635.717</u>
	<u>40.710.673</u>	<u>27.372.316</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	182.401	251.377
Mellem 1 og 5 år	<u>91.908</u>	<u>55.174</u>
Langfristet del	274.309	306.551
Inden for 1 år	17.977	13.748
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>3.289.730</u>	<u>433.157</u>
	<u>3.582.016</u>	<u>753.456</u>
Deposita		
Efter 5 år	1.110.600	526.250
Langfristet del	<u>1.110.600</u>	<u>526.250</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.110.600</u>	<u>526.250</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	14.930.000	8.305.000
Langfristet del	<u>14.930.000</u>	<u>8.305.000</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>225.721</u>	<u>169.391</u>
	<u>15.155.721</u>	<u>8.474.391</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.308	-1.554.113
Finansielle omkostninger	1.822.152	816.515
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-815.107	-2.366.677
Skat af årets resultat	288.288	1.003.358
	<u>1.294.025</u>	<u>-2.100.917</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
9. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-76.088	-87.594
Ændring i leverandører mv.	29.455	114.005
	<u>-46.633</u>	<u>26.411</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	61.858.056	35.706.924

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Varny Jensen Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Direkte omkostninger

Ejendommens omkostninger omfatter løbende udgifter til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af .

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.