
Varny Jensen Ejendomme ApS

Bryndumvej 161, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 57 70 45

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 14/2 2023

Simon Varny Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022	5
Balance 31. december 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Pengestrømsopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 14. februar 2023

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 2022 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 14. februar 2023

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: 2. regnskabsår

Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Malthe Bisgaard Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28, 2.
6700 Esbjerg

Pengeinstitut

Jyske Bank
Tovet 21
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 3.553.379, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 3.911.014.

Selskabet har underskrevet købskontrakter på en ny ejendom med overtagelse 1. januar 2023.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2020/21
		DKK 12 måneder	DKK 17 måneder
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.612.508	794.436
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	2.366.677	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		3.979.185	794.436
Personaleomkostninger	2	-160.046	0
Resultat før finansielle poster		3.819.139	794.436
Finansielle indtægter		1.554.113	0
Finansielle omkostninger		-816.515	-387.239
Resultat før skat		4.556.737	407.197
Skat af årets resultat	3	-1.003.358	-89.562
Årets resultat		3.553.379	317.635

Resultatdisponering

	2022	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.553.379	317.635
	3.553.379	317.635

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2020/21 DKK
Investeringsjendomme	4	35.706.924	23.777.300
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	5	5.590.150	5.650.000
Materielle anlægsaktiver		41.297.074	29.427.300
Anlægsaktiver		41.297.074	29.427.300
Andre tilgodehavender		116.434	0
Selskabsskat		17.342	0
Periodeafgrænsningsposter		0	28.840
Tilgodehavender		133.776	28.840
Likvide beholdninger		154.152	232.676
Omsætningsaktiver		287.928	261.516
Aktiver		41.585.002	29.688.816

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.871.014	317.635
Egenkapital		3.911.014	357.635
Hensættelse til udskudt skat		520.700	0
Hensatte forpligtelser		520.700	0
Gæld til realkreditinstitutter		26.736.599	17.240.140
Kreditinstitutter		306.551	309.568
Deposita		526.250	330.650
Anden gæld		8.305.000	6.310.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	35.874.400	24.190.358
Gæld til realkreditinstitutter	6	635.717	597.000
Kreditinstitutter	6	446.905	4.372.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.875	0
Selskabsskat		0	89.562
Anden gæld	6	169.391	82.261
Kortfristede gældsforpligtelser		1.278.888	5.140.823
Gældsforpligtelser		37.153.288	29.331.181
Passiver		41.585.002	29.688.816
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	317.635	357.635
Årets resultat	0	3.553.379	3.553.379
Egenkapital 31. december	40.000	3.871.014	3.911.014

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2020/21 DKK
Årets resultat		3.553.379	317.635
Regulering	7	-2.100.917	476.801
Ændring i driftskapital	8	26.411	53.421
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.478.873	847.857
Renteudbetalinger og lignende		-809.234	-382.872
Pengestrømme fra ordinær drift		669.639	464.985
Betalt selskabsskat		-589.562	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		80.077	464.985
Køb af materielle anlægsaktiver		-9.503.097	-29.427.300
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-9.503.097	-29.427.300
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-473.105	-533.227
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-4.361.269	-1.178.432
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		526.250	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		10.001.000	18.366.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		433.157	5.860.000
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		1.664.350	6.640.650
Kontant kapitalforhøjelse		0	40.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		7.790.383	29.194.991
Ændring i likvider		-1.632.637	232.676
Likvider 1. januar		232.676	0
Kursregulering omsætningsværdipapirer		1.554.113	0
Likvider 31. december		154.152	232.676
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		154.152	232.676
Likvider 31. december		154.152	232.676

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.366.677	0
	<u>2.366.677</u>	<u>0</u>
	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	158.889	0
Andre omkostninger til social sikring	195	0
Andre personaleomkostninger	962	0
	<u>160.046</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	482.658	89.562
Årets udskudte skat	520.700	0
	<u>1.003.358</u>	<u>89.562</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	23.777.300
Tilgang i årets løb	9.562.947
Kostpris 31. december	<u>33.340.247</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	2.366.677
Værdireguleringer 31. december	<u>2.366.677</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>35.706.924</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:

	<u>2022</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	35.706.924
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.366.677
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	7
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3
Gennemsnitlig afkastkrav i %	5,75

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK
Kostpris 1. januar	5.650.000
Tilgang i årets løb	5.590.150
Afgang i årets løb	<u>-5.650.000</u>
Kostpris 31. december	<u>5.590.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.590.150</u>

6. 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:

	2022	2020/21
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	24.253.579	14.879.140
Mellem 1 og 5 år	<u>2.483.020</u>	<u>2.361.000</u>
Langfristet del	26.736.599	17.240.140
Inden for 1 år	<u>635.717</u>	<u>597.000</u>
	<u>27.372.316</u>	<u>17.837.140</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	251.377	141.568
Mellem 1 og 5 år	<u>55.174</u>	<u>168.000</u>
Langfristet del	306.551	309.568
Inden for 1 år	13.748	42.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>433.157</u>	<u>4.330.000</u>
Kortfristet del	446.905	<u>4.372.000</u>
	<u>753.456</u>	<u>4.681.568</u>

Noter til årsregnskabet

Deposita

Efter 5 år	526.250	330.650
Langfristet del	<u>526.250</u>	<u>330.650</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	526.250	330.650

Anden gæld

Efter 5 år	8.305.000	6.310.000
Langfristet del	<u>8.305.000</u>	<u>6.310.000</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	<u>169.391</u>	<u>82.261</u>
	8.474.391	6.392.261

2022	2020/21
DKK	DKK

7. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.554.113	0
Finansielle omkostninger	816.515	387.239
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-2.366.677	0
Skat af årets resultat	<u>1.003.358</u>	<u>89.562</u>
	-2.100.917	476.801

2022	2020/21
DKK	DKK

8. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-87.594	-28.840
Ændring i leverandører mv.	<u>114.005</u>	<u>82.261</u>
	26.411	53.421

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	35.706.924	23.777.300

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Varny Jensen Ejendomme ApS for 2022 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 2022 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.

Bruttofortjeneste

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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.

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm 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

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

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.