
Varny Jensen Ejendomme ApS

Bryndumvej 161, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
4. august 2020 - 31. december 2021

CVR-nr. 41 57 70 45

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/2 2022

Simon Varny Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 4. august 2020 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Pengestrømsopgørelse 4. august 2020 - 31. december 2021	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. august 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 28. februar 2022

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 4. august 2020 - 31. december 2021 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 28. februar 2022

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.group/ejendomme CVR-nr: 41 57 70 45 Regnskabsperiode: 4. august 2020 - 31. december 2021 Stiftet: 4. august 2020 Regnskabsår: 1. 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 2020/21 udviser et overskud på DKK 317.635, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 357.635.

Selskabet har underskrevet købskontrakter på to nye ejendomme med overtagelse 1. januar 2022.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 4. august 2020 - 31. december 2021

	Note	2020/21 DKK 17 måneder
Bruttoresultat		794.436
Finansielle omkostninger		-387.239
Resultat før skat		407.197
Skat af årets resultat	1	-89.562
Årets resultat		317.635

Resultatdisponering

	2020/21 DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	317.635
	317.635

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2020/21
		DKK
Investeringsjendomme	2	23.777.300
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	3	5.650.000
Materielle anlægsaktiver		29.427.300
Anlægsaktiver		29.427.300
Periodeafgrænsningsposter		28.840
Tilgodehavender		28.840
Likvide beholdninger		232.676
Omsætningsaktiver		261.516
Aktiver		29.688.816

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2020/21
		DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		317.635
Egenkapital		357.635
Gæld til realkreditinstitutter		17.240.140
Kreditinstitutter		309.568
Deposita		330.650
Anden gæld		6.310.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	24.190.358
Gæld til realkreditinstitutter	4	597.000
Kreditinstitutter	4	4.372.000
Selskabsskat		89.562
Anden gæld	4	82.261
Kortfristede gældsforpligtelser		5.140.823
Gældsforpligtelser		29.331.181
Passiver		29.688.816
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 4. august	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	317.635	317.635
Egenkapital 31. december	40.000	317.635	357.635

Pengestrømsopgørelse 4. august 2020 - 31. december 2021

	Note	2020/21 DKK
Årets resultat		317.635
Regulering	5	476.801
Ændring i driftskapital	6	53.421
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		847.857
Renteudbetalinger og lignende		-382.872
Pengestrømme fra ordinær drift		464.985
Køb af materielle anlægsaktiver		-29.427.300
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-29.427.300
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-533.227
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.178.432
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		18.366.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		5.860.000
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		6.640.650
Kontant kapitalforhøjelse		40.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		29.194.991
Ændring i likvider		232.676
Likvider 4. august		0
Likvider 31. december		232.676
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		232.676
Likvider 31. december		232.676

Noter til årsregnskabet

	2020/21
	DKK
1. Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	89.562
	<u>89.562</u>

2. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 4. august	0
Tilgang i årets løb	23.777.300
Kostpris 31. december	<u>23.777.300</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.777.300</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:

	2020/21
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	23.777.300
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	7
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3
Gennemsnitlig afkastkrav i %	5

Noter til årsregnskabet

3. Materielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK
Kostpris 4. august	0
Tilgang i årets løb	5.650.000
Kostpris 31. december	<u>5.650.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.650.000</u>

4. 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:

	2020/21
	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	14.879.140
Mellem 1 og 5 år	2.361.000
Langfristet del	<u>17.240.140</u>
Inden for 1 år	597.000
	<u>17.837.140</u>
Kreditinstitutter	
Efter 5 år	141.568
Mellem 1 og 5 år	168.000
Langfristet del	<u>309.568</u>
Inden for 1 år	42.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>4.330.000</u>
Kortfristet del	<u>4.372.000</u>
	<u>4.681.568</u>

Noter til årsregnskabet

Deposita

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

Anden gæld

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

2020/21

DKK

5. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	387.239
Skat af årets resultat	<u>89.562</u>
	<u>476.801</u>

2020/21

DKK

6. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

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

Noter til årsregnskabet

2020/21

DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

23.777.300

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Varny Jensen Ejendomme ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2020/21 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentations valuta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta. Hvis valuta positioner anses for sikring af fremtidige penge strømme, indregnes værdi reguleringerne direkte på egenkapitalen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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.

Noter til årsregnskabet

Bruttoresultat

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

Finansielle poster

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

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 2021 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.

Noter til årsregnskabet

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.

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 acontoskatte. 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.

Noter til årsregnskabet

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.

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.