

JM Varde ApS

Nikolaikirkestræde 13, 6800 Varde

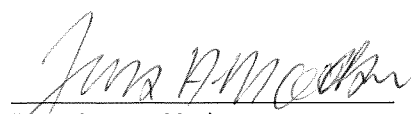
Årsrapport for

1. oktober 2018 - 30. september 2019

CVR-nr. 89 76 38 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

20/11 - 19



Jens Astrup Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for JM Varde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 30. oktober 2019

Direktion


Jens Astrup Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i JM Varde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JM Varde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 30. oktober 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet

JM Varde ApS
Nikolaikirkestræde 13
6800 Varde

CVR-nr.: 89 76 38 19
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
33. regnskabsår

Direktion

Jens Astrup Madsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Associeret virksomhed

Lingerihuset af 2018 ApS, Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af formueforvaltning og investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -4.419 kr. mod 13.222 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 778.000 kr. mod 202.603 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JM Varde ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salgsomkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttotab	-4.419	13.222
Værdiregulering af investeringsejendomme	-207.650	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	15.430
Andre finansielle indtægter	1.005.337	184.233
Øvrige finansielle omkostninger	-15.268	-10.282
Resultat før skat	778.000	202.603
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	778.000	202.603
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	110.992	47.563
Overføres til overført resultat	667.008	155.040
Disponeret i alt	778.000	202.603

Balance 30. september

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendom	1.500.000	1.707.650
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.500.000</u>	<u>1.707.650</u>
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	30.000
	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.000	356.551
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	593.730	586.829
	Andre tilgodehavender	<u>1.446.570</u>	<u>1.446.825</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.060.300</u>	<u>2.420.205</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.560.300</u>	<u>4.127.855</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>1.594.974</u>	<u>1.140.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.594.974</u>	<u>1.140.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>407.831</u>	<u>136.840</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.002.805</u>	<u>1.276.840</u>
	Aktiver i alt	<u>5.563.105</u>	<u>5.404.695</u>

Balance 30. september

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	729.879	618.887
6	Overført resultat	3.305.012	2.638.004
	Egenkapital i alt	<u>4.234.891</u>	<u>3.456.891</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.085.870	1.166.322
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.085.870</u>	<u>1.166.322</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	80.309	79.895
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Anden gæld	152.035	691.587
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>242.344</u>	<u>781.482</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.328.214</u>	<u>1.947.804</u>
	Passiver i alt	<u>5.563.105</u>	<u>5.404.695</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
1. Investeringsejendom		
Kostpris 1. oktober 2018	1.500.000	1.707.650
Kostpris 30. september 2019	1.500.000	1.707.650
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	1.500.000	1.707.650

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2018	30.000	0
Tilgang i årets løb	0	50.000
Afgang i årets løb	-30.000	-20.000
Kostpris 30. september 2019	0	30.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	0	30.000

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
3. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2018	134.845	134.845
Tilgang i årets løb	0	937.370
Afgang i årets løb	0	-937.370
Kostpris 30. september 2019	<u>134.845</u>	<u>134.845</u>
Opskrivninger 1. oktober 2018	451.984	419.850
Årets opskrivninger	6.901	32.134
Opskrivninger 30. september 2019	<u>458.885</u>	<u>451.984</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>593.730</u>	<u>586.829</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2018	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	30/9 2019	30/9 2018		
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2018	618.887	571.324		
Resultatandel	110.992	47.563		
	729.879	618.887		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2018	2.638.004	2.482.964		
Årets overførte overskud eller underskud	667.008	155.040		
	3.305.012	2.638.004		
7. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.166.179	1.246.217		
Heraf forfalder inden for 1 år	-80.309	-79.895		
	1.085.870	1.166.322		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	766.437	847.776		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/9 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.166.179	80.309	1.085.870	766.437
	1.166.179	80.309	1.085.870	766.437
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.326 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 1.500 t.kr.				
10. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Selskabet har stillet kaution for mellemværende i Sydbank for Bork Havn Invest 2010 ApS				