

**JM Varde ApS**

**Nikolaikirkestræde 13, 6800 Varde**

---

**Årsrapport for**

**1. oktober 2016 - 30. september 2017**

---

**CVR-nr. 89 76 38 19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *22/11 2017*



Jens Astrup Madsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 15. november 2017

**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 2016 - 30. september 2017 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 15. november 2017

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JM Varde ApS  
Nikolaikirkestræde 13  
6800 Varde

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

**Direktion**

Jens Astrup Madsen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

**Associeret virksomhed**

Westwind Ribe 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 -39.929 kr. mod -3.324 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 308.505 kr. mod 269.389 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.

#### **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 indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

I både koncernens og selskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### **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

#### **Investeringsejendomme**

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

Efterfølgende indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles liniært over aktivernes forventede brugstid.

Det forventes at aktivets afskrivningsperioder anløber 50 år.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Tilgodehavender**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 af vikling af forpligtelsen.

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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-39.929</b>	<b>-3.324</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	23.013	44.551
Andre finansielle indtægter	342.815	255.574
1 Øvrige finansielle omkostninger	-17.394	-24.706
<b>Resultat før skat</b>	<b>308.505</b>	<b>272.095</b>
Skat af årets resultat	0	-2.706
<b>Årets resultat</b>	<b>308.505</b>	<b>269.389</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	154.548	232.866
Overføres til overført resultat	153.957	36.523
<b>Disponeret i alt</b>	<b>308.505</b>	<b>269.389</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	1.707.650	1.707.650
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.707.650</u>	<u>1.707.650</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	341.121	318.108
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	554.695	422.160
Andre tilgodehavender	634.744	721.882
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.530.560</u>	<u>1.462.150</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.238.210</u></b>	<b><u>3.169.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.013.367	1.034.092
Tilgodehavender i alt	<u>1.013.367</u>	<u>1.034.092</u>
Likvide beholdninger	339.388	155.570
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.352.755</u></b>	<b><u>1.189.662</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.590.965</u></b>	<b><u>4.359.462</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>Egenkapital</b>		
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	571.324	416.776
7	Overført resultat	2.482.964	2.329.008
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.254.288</u></b>	<b><u>2.945.784</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	Gæld til realkreditinstitutter	1.246.213	1.326.972
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.246.213</u>	<u>1.326.972</u>
9	Gældsforpligtelser	80.019	78.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	6.000
	Selskabsskat	0	2.706
	Anden gæld	445	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>90.464</u>	<u>86.706</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.336.677</u></b>	<b><u>1.413.678</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.590.965</u></b>	<b><u>4.359.462</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

## Noter

	2017	2016
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	17.394	24.706
	<b>17.394</b>	<b>24.706</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	1.707.650	1.707.650
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>1.707.650</b>	<b>1.707.650</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>1.707.650</b>	<b>1.707.650</b>
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	89.647	89.647
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>89.647</b>	<b>89.647</b>
Opskrivninger 1. oktober 2016	228.461	183.910
Årets resultat	23.013	44.551
<b>Opskrivninger 30. september 2017</b>	<b>251.474</b>	<b>228.461</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>341.121</b>	<b>318.108</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Westwind Ribe ApS	Varde	50 %
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	134.845	133.845
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>134.845</b>	<b>133.845</b>
Opskrivninger 1. oktober 2016	288.315	0
Årets opskrivninger	131.535	288.315
<b>Opskrivninger 30. september 2017</b>	<b>419.850</b>	<b>288.315</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>554.695</b>	<b>422.160</b>

## Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	200.000	200.000		
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2016	416.776	183.910		
Resultatandel	154.548	232.866		
	<b>571.324</b>	<b>416.776</b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2016	2.329.007	2.292.485		
Årets overførte overskud eller underskud	153.957	36.523		
	<b>2.482.964</b>	<b>2.329.008</b>		
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.326.232	1.404.972		
Heraf forfalder inden for 1 år	-80.019	-78.000		
	<b>1.246.213</b>	<b>1.326.972</b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	927.196	846.437		
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	80.019	927.196	1.326.232	1.404.972
	<b>80.019</b>	<b>927.196</b>	<b>1.326.232</b>	<b>1.404.972</b>

## Noter

---

### **10. 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 2017 udgør 1.708 t.kr.

## Noter

---

### **11. Eventualposter** **Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for mellemværende i Sydbank for Bork Havn Invest 2010 ApS