

JM Varde ApS

Nikolaikirkestræde 13, 6800 Varde

Årsrapport for

1. oktober 2017 - 30. september 2018

CVR-nr. 89 76 38 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ²⁴ 110 2018.



Jens Astrup Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.


Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 15. oktober 2018

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 2017 - 30. september 2018 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 Etiske 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. oktober 2018



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 32. regnskabsår
Direktion	Jens Astrup Madsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Dattervirksomhed	Lingerihuset af 2018 ApS, Varde
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 bruttofortjeneste udgør 13.222 kr. mod -39.929 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 202.603 kr. mod 308.505 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salgsmkostninger.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

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.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JM Varde ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Driftsresultat	13.222	-39.929
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	15.430	23.013
Andre finansielle indtægter	184.233	342.815
1 Øvrige finansielle omkostninger	-10.282	-17.394
Resultat før skat	202.603	308.505
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	202.603	308.505
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	47.563	154.548
Overføres til overført resultat	155.040	153.957
Disponeret i alt	202.603	308.505

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
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 tilknyttede virksomheder	30.000	0
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	356.551	341.121
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	586.829	554.695
	Andre tilgodehavender	1.446.825	634.744
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.420.205</u>	<u>1.530.560</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.127.855</u>	<u>3.238.210</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.140.000	1.013.367
	Tilgodehavender i alt	<u>1.140.000</u>	<u>1.013.367</u>
	Likvide beholdninger	<u>136.840</u>	<u>339.388</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.276.840</u>	<u>1.352.755</u>
	Aktiver i alt	<u>5.404.695</u>	<u>4.590.965</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	200.000	200.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	618.887	571.324
8	Overført resultat	2.638.004	2.482.964
	Egenkapital i alt	<u>3.456.891</u>	<u>3.254.288</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	1.166.322	1.246.213
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.166.322</u>	<u>1.246.213</u>
10	Gældsforpligtelser	79.895	80.019
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Anden gæld	691.587	445
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>781.482</u>	<u>90.464</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.947.804</u>	<u>1.336.677</u>
	Passiver i alt	<u>5.404.695</u>	<u>4.590.965</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Eventualposter**

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	10.282	17.394
	<u>10.282</u>	<u>17.394</u>

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2017	1.707.650	1.707.650
Kostpris 30. september 2018	<u>1.707.650</u>	<u>1.707.650</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>1.707.650</u>	<u>1.707.650</u>

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.

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	50.000	0
Afgang i årets løb	-20.000	0
Kostpris 30. september 2018	<u>30.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>30.000</u>	<u>0</u>

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Lingerihuset af 2018 ApS	Varde	60 %

Noter

	30/9 2018	30/9 2017
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2017	89.647	89.647
Kostpris 30. september 2018	89.647	89.647
Opskrivninger 1. oktober 2017	251.474	228.461
Årets resultat	15.430	23.013
Opskrivninger 30. september 2018	266.904	251.474
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	356.551	341.121
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Westwind Ribe ApS	Varde	50 %
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2017	134.845	134.845
Tilgang i årets løb	937.370	0
Afgang i årets løb	-937.370	0
Kostpris 30. september 2018	134.845	134.845
Opskrivninger 1. oktober 2017	419.850	288.315
Årets opskrivninger	32.134	131.535
Opskrivninger 30. september 2018	451.984	419.850
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	586.829	554.695
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	200.000	200.000
	200.000	200.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2017	571.324	416.776
Resultatandel	47.563	154.548
	618.887	571.324

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	2.482.964	2.329.007
Årets overførte overskud eller underskud	<u>155.040</u>	<u>153.957</u>
	<u>2.638.004</u>	<u>2.482.964</u>

9. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.246.217	1.326.232
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-79.895</u>	<u>-80.019</u>
	<u>1.166.322</u>	<u>1.246.213</u>

10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>79.895</u>	<u>847.776</u>	<u>1.246.217</u>	<u>1.326.232</u>
	<u>79.895</u>	<u>847.776</u>	<u>1.246.217</u>	<u>1.326.232</u>

11. 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 2018 udgør 1.708 t.kr.

12. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

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

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.