

JM Varde ApS

Nikolaikirkestræde 13, 6800 Varde

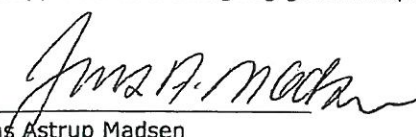
Årsrapport for

2016

CVR-nr. 89 76 38 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den .

1/12-16


Jens Astrup Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at unklade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 30. november 2016

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 2015 - 30. september 2016 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. november 2016

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 30. 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

Selskabets hovedaktivitet består i formueforvaltning og investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 269.389 kr. mod 161.060 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, salgsomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 koncern-goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Det forventes at aktivets afskrivningsperioder anløber 50 år.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdslemæssige andel af virksomhedens regnskabslemæssige indre værdi. Denne opgøres efter moder- virksomhedens 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 regnskabslemæssig 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 regnskabslemæssige 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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabslemæssige 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 regnskabslemæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-3.324	-23.383
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	44.551	51.221
Andre finansielle indtægter	255.574	152.056
Øvrige finansielle omkostninger	-24.706	-18.834
Resultat før skat	272.095	161.060
1 Skat af årets resultat	-2.706	0
Årets resultat	269.389	161.060
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	232.866	51.221
Udbytte for regnskabsåret	0	120.000
Overføres til overført resultat	36.523	0
Disponeret fra overført resultat	0	-10.161
Disponeret i alt	269.389	161.060

Balance 30. september

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	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	318.108	273.557
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	422.160	133.845
	Andre tilgodehavender	721.882	806.482
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.462.150</u>	<u>1.213.884</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.169.800</u>	<u>2.921.534</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.034.092	1.034.092
	Tilgodehavender i alt	<u>1.034.092</u>	<u>1.034.092</u>
	Likvide beholdninger	<u>155.570</u>	<u>212.917</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.189.662</u>	<u>1.247.009</u>
	Aktiver i alt	<u>4.359.462</u>	<u>4.168.543</u>

Balance 30. september

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	416.776	183.910
7	Overført resultat	2.329.008	2.172.485
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	120.000
	Egenkapital i alt	<u>2.945.784</u>	<u>2.676.395</u>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.326.972</u>	<u>1.404.720</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.326.972</u>	<u>1.404.720</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	78.000	77.428
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	10.000
	Selskabsskat	<u>2.706</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.706</u>	<u>87.428</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.413.678</u>	<u>1.492.148</u>
	Passiver i alt	<u>4.359.462</u>	<u>4.168.543</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualforpligtelser**

Noter

	2016	2015
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.706	0
	2.706	0
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. oktober 2015	1.707.650	1.707.650
Kostpris 30. september 2016	1.707.650	1.707.650
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	1.707.650	1.707.650
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2015	89.647	89.647
Kostpris 30. september 2016	89.647	89.647
Opskrivninger 1. oktober 2015	183.910	132.689
Årets resultat	44.551	51.221
Opskrivninger 30. september 2016	228.461	183.910
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	318.108	273.557
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Westwind Ribe ApS	Varde	50 %
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2015	133.845	208.845
Afgang i årets løb	0	-75.000
Kostpris 30. september 2016	133.845	133.845
Årets opskrivninger	288.315	0
Opskrivninger 30. september 2016	288.315	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	422.160	133.845

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	200.000	200.000		
	200.000	200.000		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	183.910	132.689		
Resultatandel	232.866	51.221		
	416.776	183.910		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	2.292.485	2.182.646		
Årets overførte overskud eller underskud	36.523	-10.161		
	2.329.008	2.172.485		
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. oktober 2015	120.000	100.000		
Udloddet udbytte	-120.000	-100.000		
Udbytte for regnskabsåret	0	120.000		
	0	120.000		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	78.000	1.014.971	1.404.972	1.482.148
	78.000	1.014.971	1.404.972	1.482.148

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.405 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 1.708 t.kr.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for mellemværnede i sydbank for Bork Havn Invest 2010 ApS.