

JM Varde ApS

Nikolaikirkestræde 13, 6800 Varde

---

Årsrapport for

1. oktober 2020 - 30. september 2021

---

CVR-nr. 89 76 38 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

9/11 2021



Jens Astrup Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 2. november 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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 2. november 2021

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JM Varde ApS Nikolaikirkestræde 13 6800 Varde
	CVR-nr.: 89 76 38 19
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Jens Astrup Madsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Associeret virksomhed</b>	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 resultat efter skat udgør 233.363 kr. mod 346.027 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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

### 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 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og 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 balancen dagen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier der måles til dagsværdi på balancedagen.

#### 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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2020/21	2019/20
<b>Bruttotab</b>	<b>-43.406</b>	<b>19.419</b>
Andre finansielle indtægter	467.900	327.359
1 Øvrige finansielle omkostninger	-191.131	-751
<b>Resultat før skat</b>	<b>233.363</b>	<b>346.027</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>233.363</b>	<b>346.027</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-167.551	-201.881
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overføres til overført resultat	200.914	0
Disponeret fra overført resultat	0	-202.092
<b>Disponeret i alt</b>	<b>233.363</b>	<b>346.027</b>

**Balance 30. september**

Aktiver		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	1.500.000	1.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.000	20.000
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	495.292	662.842
5	Andre tilgodehavender	1.286.743	1.964.753
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.802.035</u>	<u>2.647.595</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.302.035</u></b>	<b><u>4.147.595</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	130.000	0
	Tilgodehavender i alt	<u>130.000</u>	<u>0</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.040.699	0
	Værdipapirer i alt	<u>1.040.699</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	608.375	779.642
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.779.074</u></b>	<b><u>779.642</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.081.109</u></b>	<b><u>4.927.237</u></b>

**Balance 30. september**

Passiver		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	200.000	200.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	360.447	527.998
8	Overført resultat	3.303.834	3.102.920
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>4.064.281</b></u>	<u><b>3.830.918</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
9	Gæld til realkreditinstitutter	925.427	1.006.140
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>925.427</u>	<u>1.006.140</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	81.121	80.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Anden gæld	280	179
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>91.401</u>	<u>90.179</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.016.828</b></u>	<u><b>1.096.319</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>5.081.109</b></u>	<u><b>4.927.237</b></u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	191.131	751
	<u>191.131</u>	<u>751</u>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	1.500.000	1.500.000
Kostpris 30. september 2021	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

Investeringsejendommen består af en beboelsesejendom beliggende i Varde

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	5
---------------	---

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 150 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.064 t.kr. til 3.925 t.kr.

## Noter

	30/9 2021	30/9 2020	
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Kostpris 1. oktober 2020	20.000	20.000	
Kostpris 30. september 2021	20.000	20.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lingerihuset af 2018 ApS, Varde	40 %	767.754	484.575
		<b>767.754</b>	<b>484.575</b>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Kostpris 1. oktober 2020		134.845	134.845
Tilgang i årets løb		629.715	0
Afgang i årets løb		-629.715	0
Kostpris 30. september 2021		<b>134.845</b>	<b>134.845</b>
Opskrivninger 1. oktober 2020		527.997	458.885
Årets opskrivninger		-167.550	69.112
Opskrivninger 30. september 2021		<b>360.447</b>	<b>527.997</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>		<b>495.292</b>	<b>662.842</b>

## Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	1.964.753	1.964.753
Tilgang i årets løb	439.423	0
Afgang i årets løb	<u>-1.117.433</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<b><u>1.286.743</u></b>	<b><u>1.964.753</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	 <b><u>1.286.743</u></b>	 <b><u>1.964.753</u></b>
 Der specificeres således:		
Westwind Holding ApS	0	817.433
Lama Høj Holding ApS	<u>1.286.743</u>	<u>1.147.320</u>
	<b><u>1.286.743</u></b>	<b><u>1.964.753</u></b>
 <b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2020	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
 <b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2020	527.998	729.879
Resultatandel	<u>-167.551</u>	<u>-201.881</u>
	<b><u>360.447</u></b>	<b><u>527.998</u></b>
 <b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2020	3.102.920	3.305.012
Årets overførte overskud eller underskud	200.914	-202.092
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	750.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-750.000</u>
	<b><u>3.303.834</u></b>	<b><u>3.102.920</u></b>



**Noter**

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.006.548	1.086.140
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-81.121</u>	<u>-80.000</u>
	<u>925.427</u>	<u>1.006.140</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>601.348</u>	<u>686.000</u>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.006 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 1.500 t.kr.

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

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