Varny Jensen Ejendomme ApS

Stålværksvej 9A, 6800 Varde

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 41 57 70 45

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/4 2025

Simon Varny Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Varny Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 25. april 2025

Direktion

Malthe Bisgaard Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Varny Jensen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Varny Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 25. april 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Stefan Dracea
statsautoriseret revisor
mne42827

Selskabsoplysninger

Selskabet	Varny Jensen Ejendomme ApS Stålværksvej 9A 6800 Varde Email: kontor@varnyjensen.dk Hjemmeside: www.varnyjensen.dk CVR-nr: 41 57 70 45 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 4. august 2020 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Esbjerg
Direktion	Malthe Bisgaard Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Jyske Bank Tovet 21 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		**3.667.825**	**2.502.264**
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	2.633.911	815.107
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		**6.301.736**	**3.317.371**
Personaleomkostninger	3	-614.736	-187.560
Resultat før finansielle poster		**5.687.000**	**3.129.811**
Finansielle indtægter		996	1.308
Finansielle omkostninger		-3.365.511	-1.822.152
Resultat før skat		**2.322.485**	**1.308.967**
Skat af årets resultat	4	-511.600	-288.288
Årets resultat		**1.810.885**	**1.020.679**

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	225.000	300.000
Overført resultat	1.585.885	720.679
	1.810.885	**1.020.679**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		89.910.749	61.858.056
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		497.500	4.050.850
Materielle anlægsaktiver	5	**90.408.249**	**65.908.906**
Anlægsaktiver		**90.408.249**	**65.908.906**
Andre tilgodehavender		119.237	181.726
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	10.796
Selskabsskat		142.000	0
Tilgodehavender		**261.237**	**192.522**
Likvide beholdninger		**858**	**154.263**
Omsætningsaktiver		**262.095**	**346.785**
Aktiver		**90.670.344**	**66.255.691**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		60.000	40.000
Overført resultat		10.657.578	4.591.693
Foreslået udbytte for regnskabsåret		225.000	300.000
Egenkapital		**10.942.578**	**4.931.693**
Hensættelse til udskudt skat		1.211.600	700.000
Hensatte forpligtelser		**1.211.600**	**700.000**
Gæld til realkreditinstitutter		56.119.582	39.920.735
Kreditinstitutter		0	274.309
Gæld til associerede virksomheder		19.037.500	14.930.000
Deposita		1.525.680	1.110.600
Langfristede gældsforpligtelser	6	**76.682.762**	**56.235.644**
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.115.657	789.938
Kreditinstitutter	6	626.243	3.307.707
Selskabsskat		0	64.988
Anden gæld	6	91.504	225.721
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.833.404**	**4.388.354**
Gældsforpligtelser		**78.516.166**	**60.623.998**
Passiver		**90.670.344**	**66.255.691**
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	4.591.693	300.000	4.931.693
Kontant kapitalforhøjelse	20.000	4.480.000	0	4.500.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	1.585.885	225.000	1.810.885
Egenkapital 31. december	**60.000**	**10.657.578**	**225.000**	**10.942.578**

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden dermed forbunden virksomhed.

	2024	2023
	DKK	DKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.633.911	815.107
	2.633.911	**815.107**

	2024	2023
	DKK	DKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	583.960	181.515
Andre omkostninger til social sikring	2.812	1.151
Andre personaleomkostninger	27.964	4.894
	614.736	**187.560**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**2**	**1**

	2024	2023
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	108.988
Årets udskudte skat	511.600	179.300
	511.600	**288.288**

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	58.676.272
Tilgang i årets løb	25.418.782
Kostpris 31. december	84.095.054
Værdireguleringer 1. januar	3.181.784
Årets værdireguleringer	2.633.911
Værdireguleringer 31. december	5.815.695
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**89.910.749**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som, ledelsen vurderer, er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	93.330.885	61.858.056
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.633.911	815.107
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	7	7
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	9	6
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3	3
Gennemsnitlig afkastkrav i %	6	6

	2024	2023
	DKK	DKK

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	51.209.661	36.416.450
Mellem 1 og 5 år	4.909.921	3.504.285
Langfristet del	56.119.582	39.920.735
Inden for 1 år	1.115.657	789.938
	57.235.239	**40.710.673**
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	182.401
Mellem 1 og 5 år	0	91.908
Langfristet del	0	274.309
Inden for 1 år	0	17.977
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	626.243	3.289.730
	626.243	**3.582.016**
Gæld til associerede virksomheder		
Efter 5 år	19.037.500	14.930.000
Langfristet del	19.037.500	14.930.000
Inden for 1 år	0	0
	19.037.500	**14.930.000**
Deposita		
Efter 5 år	1.525.680	1.110.600
Langfristet del	1.525.680	1.110.600
Inden for 1 år	0	0
	1.525.680	**1.110.600**

	2024	2023
	DKK	DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	89.910.749	61.858.056

Andre eventualforpligtelser

Ejendomskøbsgaranti	26.302.500	0

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Varny Jensen Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Direkte omkostninger

Ejendommens omkostninger omfatter løbende udgifter til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.