

Ejendomsselskabet Vardemuseerne ApS

Lundvej 4B, 6800 Varde
CVR-nr. 41 90 27 44

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. april 2025

Claus Kjeld Jensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Vardemuseerne ApS
Lundvej 4B
6800 Varde

CVR-nr.: 41 90 27 44
Stiftet: 23. november 2020
Kommune: Varde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Erik Buhl Nielsen, formand
Sandie Eis Ravn, næstformand
Hanne Voetmann
Henrik Vej Kastrupsen
Knud Flemming Nielsen
Lars Teglgård
Lisbeth Valther
Lise Buurgaard Bojesen

Direktion Claus Kjeld Jensen

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
6000 Kolding

Pengeinstitut Sydbank A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Advokat Bachmann / Partners Advokatpartnerselskab
Vestergade 5, 1.
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Vardemuseerne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 23. april 2025

Direktion:

Claus Kjeld Jensen

Bestyrelse:

Erik Buhl Nielsen
Formand

Sandie Eis Ravn
Næstformand

Hanne Voetmann

Henrik Vej Kastrupsen

Knud Flemming Nielsen

Lars Teglgard

Lisbeth Valther

Lise Buurgaard Bojesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vardemuseerne ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vardemuseerne 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 revisors 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 revisors 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 23. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Peder Aalund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne2272

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, opføre, modernisere og eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I begyndelsen af 2024 blev det besluttet at søge en omlægning af den resterende del af byggelånet på FLUGT til et langfristet lån. Dette lån blev med Varde Kommunes garanti optaget i Kommunekredit juni 2024 og der betales herfra afdrag på dette lån.

Denne låneomlægning giver budgetsikkerhed for de kommende år, men betød desværre også, mens fjerde kvartals regning fra 2023 blev afregnet i januar 2024 mens fjerde kvartals regning for 2024 blev afregnet i december 2024. Eller med andre ord, at 2024 har betydet fem kvartalsregninger. Dette medførte en ekstra udgift på cirka 500.000 kr, som Vardemuseerne har dækket.

Samlet set viser Ejendomsselskabet Vardemuseerne ApS et overskud på 91.000 kr, hvilket må siges at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer ved de kommende års drift at kunne reetablere den tabte selskabskapital.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		5.085.524	2.661.753
Af- og nedskrivninger		-2.734.006	-2.734.006
Driftsresultat		2.351.518	-72.253
Andre finansielle indtægter	2	1.514	1.208
Andre finansielle omkostninger	3	-2.261.721	-1.228.871
Resultat før skat		91.311	-1.299.916
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		91.311	-1.299.916
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		91.311	-1.299.916
I alt		91.311	-1.299.916

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		127.200.204	129.881.610
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		204.122	105.200
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.		3.975.330	1.567.607
Materielle anlægsaktiver	4	131.379.656	131.554.417
Anlægsaktiver		131.379.656	131.554.417
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.474.234	0
Andre tilgodehavender		390.365	155.440
Tilgodehavender		4.864.599	155.440
Likvide beholdninger		191.920	15.256
Omsætningsaktiver		5.056.519	170.696
<hr/>			
Aktiver		136.436.175	131.725.113
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-82.327	-173.638
Egenkapital		-42.327	-133.638
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		49.499.226	0
Gæld, Vardemuseerne		0	43.154.332
Periodisering af donationer		80.219.133	81.944.276
Langfristede gældsforpligtelser	5	129.718.359	125.098.608
Modtagne forudbetalinger vedr. igangværende arbejder		5.000.000	5.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35.000
Kort del af periodisering af donationer		1.725.143	1.725.143
Kortfristede gældsforpligtelser		6.760.143	6.760.143
Gældsforpligtelser		136.478.502	131.858.751
<hr/>			
Passiver		136.436.175	131.725.113
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-173.638	-133.638
Forslag til resultatdisponering		91.311	91.311
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-82.327	-42.327

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	1.514	1.208
	1.514	1.208

3 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.261.721	1.228.871
	2.261.721	1.228.871

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, Mat.anlægsaktiver driftsmateriel og inventar	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. januar 2024	134.007.291	263.000	1.567.607
Tilgang	0	151.522	2.407.723
Kostpris 31. december 2024	134.007.291	414.522	3.975.330
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	4.125.681	157.800	0
Årets afskrivninger	2.681.406	52.600	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	6.807.087	210.400	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	127.200.204	204.122	3.975.330

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	49.499.226	0	0	0
Gæld, Vardemuseerne	0	0	0	43.154.332
Deposita	0	0	75.043.704	0
Periodisering af donationer	81.944.276	1.725.143	0	83.669.419
	131.443.502	1.725.143	75.043.704	126.823.751

Noter

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser
Tekstafsnit

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vardemuseerne ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Selskabet er skattefritaget efter bestemmelserne i selskabsskattelovens § 3, stk. 1 nr. 5.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er skattefritaget efter bestemmelserne i selskabsskattelovens § 3, stk. 1 nr. 5.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne donationer. Periodseringen er et udtryk for at donationer nedskrives i takt med at anlægsaktivet nedskrives.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Buhl Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e04455ef-ed8a-4bd8-a855-9cfb24d58fab

IP: 85.203.xxx.xxx

2025-04-23 11:51:10 UTC



Claus Kjeld Jensen

Direktør

Serienummer: e796d5fb-a378-4492-80e0-972fcd248b01

IP: 37.128.xxx.xxx

2025-04-23 12:04:11 UTC



Sandie Eis Ravn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f2c057ed-4180-426e-93c2-93c2e3f2639d

IP: 95.154.xxx.xxx

2025-04-23 12:31:25 UTC



Lars Teglgard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c0b64507-b827-431c-aa97-897a3b48ed4a

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-23 13:11:27 UTC



Knud Flemming Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: afafa0cb-ffd4-41c1-9bc0-0c5f7ddf918f

IP: 85.203.xxx.xxx

2025-04-23 16:53:11 UTC



Hanne Voetmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c1641e77-aeaa-44e8-bd7b-affbc559cf41

IP: 87.62.xxx.xxx

2025-04-24 08:30:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: K5DUV-R10W8-OPV5I-T3O4B-OBW89-2XK0P

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lisbeth Valther

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fc986b85-5fcd-4f62-a377-a933700aeda2

IP: 212.112.xxx.xxx

2025-04-24 09:13:35 UTC



Lise Buurgaard Bojesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf5890f8-4899-43c1-a9ca-487fb2e5715f

IP: 87.62.xxx.xxx

2025-04-27 13:27:51 UTC



Henrik Vej Kastrupsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: adfba09e-bac7-4b05-b1e6-7e23bb732de8

IP: 46.32.xxx.xxx

2025-04-28 08:35:08 UTC



Niels Peder Aalund

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: e7cad259-ddcd-4afa-9204-ca323b7c9f12

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-04-28 08:40:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: K5DUV-R10W8-OPV5I-T3O4B-OBW89-2XK0P

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.