



# JHL REVISION ESBJERG ApS

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025

---

FN Varde ApS  
Hammeren 2, 6800 Varde  
CVR-nr. 43 50 65 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. marts 2026

---

Finn Schmidt Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for FN Varde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 9. marts 2026

### Direktion

Finn Schmidt Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i FN Varde ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for FN Varde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 9. marts 2026

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 05 29 92

Jim Helbo Laursen  
Statsautoriseret Revisor  
mne24746

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FN Varde ApS  
Hammeren 2  
6800 Varde

CVR-nr.: 43 50 65 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Varde

### Direktion

Finn Schmidt Nielsen, direktør

### Revisor

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Havdigevej 2  
6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 169.477, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 839.166.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>431.070</b>	<b>535.436</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-76.686</u>	<u>-78.302</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>354.384</b>	<b>457.134</b>
Finansielle indtægter	3	34.356	33.359
Finansielle omkostninger	4	<u>-170.570</u>	<u>-202.725</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>218.170</b>	<b>287.768</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-48.693</u>	<u>-66.671</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>169.477</u></b>	<b><u>221.097</u></b>
Overført resultat		<u>169.477</u>	<u>221.097</u>
		<b><u>169.477</u></b>	<b><u>221.097</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	<u>4.174.887</u>	<u>4.091.573</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.174.887</b></u>	<u><b>4.091.573</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.174.887</b></u>	<u><b>4.091.573</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		801.548	770.929
Andre tilgodehavender		0	315
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>1.292</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>802.840</b></u>	<u><b>771.244</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>802.840</b></u>	<u><b>771.244</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.977.727</b></u></u>	<u><u><b>4.862.817</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>799.166</u>	<u>629.689</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>839.166</u></b>	<b><u>669.689</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>79.839</u>	<u>29.854</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>79.839</u></b>	<b><u>29.854</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.312.342</u>	<u>2.430.540</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.312.342</u></b>	<b><u>2.430.540</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	117.568	111.507
Banker		54.012	58.898
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.521.580	1.317.018
Selskabsskat		0	3.304
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	48.440
Anden gæld		<u>53.220</u>	<u>193.567</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.746.380</u></b>	<b><u>1.732.734</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.058.722</u></b>	<b><u>4.163.274</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.977.727</u></b>	<b><u>4.862.817</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	629.689	669.689
Årets resultat	<u>0</u>	<u>169.477</u>	<u>169.477</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>799.166</u></b>	<b><u>839.166</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>76.686</u>	<u>78.302</u>
	<u><b>76.686</b></u>	<u><b>78.302</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>34.356</u>	<u>33.359</u>
	<u><b>34.356</b></u>	<u><b>33.359</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	60.856	56.382
Andre finansielle omkostninger	<u>109.714</u>	<u>146.343</u>
	<u><b>170.570</b></u>	<u><b>202.725</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.292	51.744
Årets udskudte skat	<u>49.985</u>	<u>14.927</u>
	<u><b>48.693</b></u>	<u><b>66.671</b></u>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	4.248.177
Tilgang i årets løb	<u>160.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>4.408.177</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	156.604
Årets afskrivninger	<u>76.686</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>233.290</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>4.174.887</u></u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.542.047</u>	<u>2.429.910</u>	<u>117.568</u>	<u>1.818.260</u>
	<b><u><u>2.542.047</u></u></b>	<b><u><u>2.429.910</u></u></b>	<b><u><u>117.568</u></u></b>	<b><u><u>1.818.260</u></u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FSN Holding, Varde ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2025 eller senere.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabs- og søsterselskabers gæld til pengeinstitut. Moderselskabet og søsterselskaberne har ingen bankgæld pr. 31. december 2024.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser herudover.

## Noter

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.430, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 4.175.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FN Varde ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2025 er selskabets første regnskabsperiode.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejendtgæfter indregnes lineært, i takt med lejeperioden.

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### Direkte omkostninger ejendomme

Direkte omkostninger vedr. ejendomme omfatter de direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

FN Varde ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 10 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.

#### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.