



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Varde ApS
Tjærebyvej 30, A
4220 Korsør

CVR nummer 44377179

Årsrapport
19. oktober 2023 - 31. december 2024
(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. marts 2025

Anders Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/2024	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2023/2024	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Varde ApS
Tjærebyvej 30, A
4220 Korsør

CVR-nr.: 44 37 71 79

Direktion Anders Christian Jensen
Niels Toftegaard Nielsen

Pengeinstitut Danske Bank A/S
Nytorv 1
4200 Slagelse

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 19. oktober 2023 - 31. december 2024 for Varde ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 19. oktober 2023 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 24. januar 2025

Direktion

Anders Christian Jensen

Niels Toftegaard Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Varde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Varde ApS for perioden 19. oktober 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 revisorerets 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.

Slagelse, den 24. januar 2025

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor
mne 17268

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der henvises til noten i årsrapporten om investeringsejendomme, i hvilken de centrale forudsætninger for opgørelse af dagsværdi og usikkerhed derved er beskrevet.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i oktober 2023. Det er således selskabets første regnskabsår, der omfatter en driftsperiode på ca. 14 måneder.

Selskabet har kort tid efter stiftelsen erhvervet en boligudlejningsejendom beliggende centralt i Korsør. Ejendommen har efter erhvervelsen undergået en væsentlig istandsættelse og lejemål er blevet moderniseret. Ejendommen er på balancedagen udlejet fuldt ud.

Årets resultat udviser et overskud efter skat på t.kr. 788. Resultatet er påvirket væsentligt af dagsværdiregulering af investeringsejendommen t.kr. 1.018.

Årets resultat betegnes som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
19. OKTOBER 2023 - 31. DECEMBER 2024

	2023/2024
Bruttoresultat	113.541
1 Personaleomkostninger	0
	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	113.541
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.017.631
	<hr/>
Resultat før finansielle poster	1.131.172
Andre finansielle omkostninger	-119.723
	<hr/>
Resultat før skat	1.011.449
2 Skat af årets resultat	-223.044
	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	788.405
	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	788.405
	<hr/>
DISPONERET I ALT	788.405
	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

	2024
3 Investeringsejendomme	4.200.000
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	4.200.000
	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	4.200.000
	<hr/>
Andre tilgodehavender	3.487
Periodeafgrænsningsposter	12.813
	<hr/>
Tilgodehavender	16.300
	<hr/>
Likvide beholdninger	11.974
	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	28.274
	<hr/>
AKTIVER	4.228.274
	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

PASSIVER

	2024
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	788.405
EGENKAPITAL	828.405
Hensættelse til udskudt skat	223.044
HENSATTE FORPLIGTELSER	223.044
Prioritetsgæld	2.098.205
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.098.205
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	28.603
Kreditinstitutter	207.320
Modtagne forudbetalinger fra kunder	88.800
Anden gæld	12.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	741.397
Kortfristede gældsforpligtelser	1.078.620
GÆLD	3.176.825
PASSIVER	4.228.274
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024
Virksomhedskapital primo	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000
Årets resultat	788.405
Overført resultat ultimo	788.405
EGENKAPITAL	828.405

NOTER

	2023/2024
1 Personaleomkostninger	
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat	
Ændring i udskudt skat	<u>223.044</u>
	<u>223.044</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Tilgang i årets løb	3.182.369
Kostpris ultimo	3.182.369
Årets opskrivninger	1.017.631
Opskrivninger 31. december 2024	1.017.631
	4.200.000

Selskabets investeringsejendom består af en boligudlejningsejendom beliggende centralt i Korsør. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Dagsværdier for ejendommen baseres på ejendommens normalindtjening og budgetter for det kommende regnskabsår og i øvrigt på følgende forhold:

Afkastkrav	6 %
Tomgang	0 %
Vedligeholdelse	50 kr. pr. m ²
Administration	kr. 1.200 pr. lejemål

En forøgelse eller reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point i op - eller nedadgående retning vil reducere eller øge dagsværdien med henholdsvis ca. kr. -323.000 og kr. 382.000.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 660.000.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.126.808	28.603	2.023.462
	<u>2.126.808</u>	<u>28.603</u>	<u>2.023.462</u>
			2024
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>			
Investerings ejendomme ultimo			4.200.000
			<u>4.200.000</u>
<i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i>			
Årets urealiserede gevinst			1.017.631
			<u>1.017.631</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Prioritetsgæld nom. kr. 2.200.000 og med restgæld kr. 2.126.808 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 kr. 4.200.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Varde ApS for 2023/2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter, direkte ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, mellemregning med andre virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.”

Anders Christian Jensen

Direktør

Serienummer: 5f42ea10-4bc3-4479-aa07-03d8d9c3e4dd

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-03-03 08:36:22 UTC



Niels Toftegaard Nielsen

Direktør

Serienummer: 8a9c7216-5427-43cb-9da8-f05ee4f11783

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-03 08:58:38 UTC



Torben Gudmundsen

MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
30835654

Godkendt revisor

Serienummer: 72a50079-54e7-4148-93f9-b45c396009a0

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-03-03 09:02:16 UTC



Anders Christian Jensen

Dirigent

Serienummer: 5f42ea10-4bc3-4479-aa07-03d8d9c3e4dd

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-03-03 09:16:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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