

VAE HOLDING ApS

Københavnsvej 31, A,
4760Vordingborg

CVR-nr. 41889101

Årsrapport for 2025

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. marts 2026

Jackie Ahrnberg Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for VAE HOLDING 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 18. marts 2026

Direktion

Jackie Ahrnberg Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i VAE HOLDING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VAE HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 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 revisoreres 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 opstilling 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.

København, den 18. marts 2026

HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe
Registreret revisor
mne661

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | VAE HOLDING ApS Københavnsvej 31, A, 4760Vordingborg |
| CVR-nr. | 41889101 |
| Stiftelsesdato | 26. november 2020 |
| Regnskabsår | 1. januar 2025 - 31. december 2025 |
| Direktion | Jackie Ahrnberg Andersen |
| Revisor | HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Jens Kofods Gade 1 1268København K |
| CVR-nr. | 35649417 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i boligudlejning til private.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 69.731, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 2.470.409, og en egenkapital på kr. 27.165.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for VAE HOLDING ApS for 2025 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Nettoomsætning

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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis**Balancen****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 40 år | 100% |

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

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

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav

Ansvarlige lån er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 238.536 | 100.811 |
| Andre finansielle indtægter | | 52 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -165.029 | -158.068 |
| Resultat før skat | | 73.559 | -57.257 |
| Skat af årets resultat | 1 | -3.828 | 0 |
| Årets resultat | | 69.731 | -57.257 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 69.731 | -57.257 |
| Resultatdisponering | | 69.731 | -57.257 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.320.000 | 2.320.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>2.320.000</u> | <u>2.320.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>2.320.000</u> | <u>2.320.000</u> |
| Likvide beholdninger | | 150.409 | 59.043 |
| Omsætningsaktiver | | <u>150.409</u> | <u>59.043</u> |
| Aktiver | | <u>2.470.409</u> | <u>2.379.043</u> |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | -12.835 | -82.566 |
| Egenkapital | | 27.165 | -42.566 |
| Gæld til banker | | 1.514.248 | 1.562.356 |
| Ansvarlig lånekapital | | 700.000 | 700.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 2.214.248 | 2.262.356 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 52.000 | 56.200 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 5.000 | 5.000 |
| Selskabsskat | | 3.828 | 0 |
| Anden gæld | | 5.673 | 4.695 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 144.495 | 75.358 |
| Deposita | | 18.000 | 18.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 228.996 | 159.253 |
| Gældsforpligtelser | | 2.443.244 | 2.421.609 |
| Passiver | | 2.470.409 | 2.379.043 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |
| Personaleforhold | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 40.000 | -82.566 | -42.566 |
| Årets resultat | 0 | 69.731 | 69.731 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 40.000 | -12.835 | 27.165 |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|--------------|----------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 3.828 | 0 |
| | <u>3.828</u> | <u>0</u> |

2. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til banker | 1.514.248 | 52.000 | 1.306.000 |
| Ansvarlige lån | 700.000 | 0 | 700.000 |
| | <u>2.214.248</u> | <u>52.000</u> | <u>2.006.000</u> |

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, t.kr. 1.566 er der givet pant i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.320.

5. Personaleforhold

| | | |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> |
|-----------------------------------|----------|----------|