

# **Ejendomsselskabet Vedskøllevej 40 ApS**

Skæppelundsvej 6, 4672 Klippinge  
CVR-nr. 34 05 04 22

## **Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.05.26

Ejvind Lund Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Vedskøllevej 40 ApS  
c/o Ejvind Lund Jensen  
Skæppelundsvej 6  
4672 Klippinge  
Danmark  
Hjemsted: Klippinge  
CVR-nr.: 34 05 04 22  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
12. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Ejvind Lund Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Ejendomsselskabet Vedskøllevej 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klippinge, den 4. maj 2026

**Direktionen**

Ejvind Lund Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vedskøllevej 40 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vedskøllevej 40 ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 4. maj 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne24681

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-347.810</b>	<b>148.209</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.908	-15.908
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-363.718</b>	<b>132.301</b>
Finansielle indtægter	0	5.407
Finansielle omkostninger	-2.496	-7.312
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-2.496</b>	<b>-1.905</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-366.214</b>	<b>130.396</b>
Skat af årets resultat	-211	-30.286
<b>Årets resultat</b>	<b>-366.425</b>	<b>100.110</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	135.000
Overført resultat	-366.425	-34.890
<b>I alt</b>	<b>-366.425</b>	<b>100.110</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	2.374.988	2.390.896
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.374.988</b>	<b>2.390.896</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.374.988</b>	<b>2.390.896</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>169.000</b>	<b>635.829</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>169.000</b>	<b>635.829</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.543.988</b>	<b>3.026.725</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	90.000	90.000
Overført resultat	1.740.924	2.107.349
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	135.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.830.924</b>	<b>2.332.349</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.957	2.746
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.957</b>	<b>2.746</b>
2 Anden gæld	559.048	609.048
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>559.048</b>	<b>609.048</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	40.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Selskabsskat	0	30.074
Anden gæld	98.559	8
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>151.059</b>	<b>82.582</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>710.107</b>	<b>691.630</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.543.988</b>	<b>3.026.725</b>
3 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	90.000	2.142.239	0	2.232.239
Forslag til resultatdisponering	0	-34.890	135.000	100.110
Saldo pr. 31.12.24	90.000	2.107.349	135.000	2.332.349
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	90.000	2.107.349	135.000	2.332.349
Betalt udbytte	0	0	-135.000	-135.000
Forslag til resultatdisponering	0	-366.425	0	-366.425
Saldo pr. 31.12.25	90.000	1.740.924	0	1.830.924

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Anden gæld	40.000	599.048	649.048
I alt	40.000	599.048	649.048

2025

2024

### 3. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Bygninger	25 0-85%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

##### BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

###### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

##### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

##### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.