



Værnskjold Ejendomme ApS

Geddebakken 5
4760 Vordingborg

CVR.nr. 30 20 30 89

Årsrapport for året 2025

19. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13 / 4 2026.

Dirigent
Torben Værnskjold

15707 / jj

medlem af FSR - danske revisorer

cvr-nr. 37 12 19 24

øernes revision
næstvedvej 2
4760 vordingborg
tlf. 5538 1234
fax 5534 0096
vor@oernes.dk
www.oernes.dk

This document has esignatur Agreement-ID: d931aar681337071211648

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Værnskjold Ejendomme ApS Geddebakken 5 4760 Vordingborg CVR-nr.: 30 20 30 89 Stiftet: 1. januar 2007 Hjemsted: Vordingborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025
Direktion	Torben Værnskjold Lene B. Bruun Værnskjold
Pengeinstitut	Lollands bank Algade 52 4760 Vordingborg
Revisor	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg CVR nr 37 12 19 24 P-nr 10 20 78 52 72

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2025 for Værnskjold Ejendomme ApS.

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

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 9. april 2026

I direktionen

Torben Værnskjold

Lene B. Bruun Værnskjold

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Værnskjold Ejendomme ApS.

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

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 9. april 2026

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Kim Christensen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne16181

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Værnskjold Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster:

Finansielle omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

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.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger: 50 år, scrapværdi 0-40%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, fradrages straks i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

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

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat:

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat:

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BRUTTOFORTJENESTE	938.185	1.064.651
2 Personaleomkostninger	-523.064	-415.493
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-97.663	-97.663
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	317.458	551.495
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-8.890	-9.456
Andre finansielle omkostninger	-187.269	-261.203
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	121.299	280.836
Skat af årets resultat	-48.114	-83.226
ÅRETS RESULTAT	73.185	197.610
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	200.000	200.000
Overført til næste år	-126.815	-2.390
	73.185	197.610

This document has esignatur Agreement-ID: d931aar681337071211648

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	6.446.736	6.544.399
Materielle anlægsaktiver i alt	6.446.736	6.544.399
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.446.736	6.544.399
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.750	44.219
Andre tilgodehavender	7.629	7.421
Periodeafgrænsningsposter	24.529	0
Tilgodehavender i alt	59.908	51.640
Likvide beholdninger	0	94.711
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	59.908	146.351
AKTIVER I ALT	6.506.644	6.690.750

This document has e-signatur Agreement-ID: d931aar681337071211648

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	674.561	801.376
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>999.561</u>	<u>1.126.376</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	4.486.660	4.726.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.486.660</u>	<u>4.726.450</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	214.500	204.000
Kreditinstitutter i øvrigt	30.708	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.000	15.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.829	21.409
Gæld til tilknyttede virksomheder	406.995	239.423
Selskabsskat	48.114	83.226
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	271.277	274.866
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.020.423</u>	<u>837.924</u>
3 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>5.507.083</u>	<u>5.564.374</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.506.644</u>	<u>6.690.750</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

This document has esignatur Agreement-ID: d931aar681337071211648

Noter

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1 Væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	459.612	363.612
Pensioner	57.600	45.600
Andre omkostninger til social sikring	5.852	6.281
	<u>523.064</u>	<u>415.493</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>3.722.000</u>	<u>3.960.000</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	<u>4.701.160</u>	<u>4.930.450</u>
	<u>6.446.736</u>	<u>6.544.399</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør	<u>6.446.736</u>	<u>6.544.399</u>
5 Eventualposter mv.		
Eventualaktiver:		
Virksomheden har en beregnet udskudt skat, der udgør	<u>259.495</u>	<u>240.189</u>
Den udskudte skat er nedskrevet med	<u>259.495</u>	<u>240.189</u>
Eventualforpligtelser:		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Lene Britta Bruun Værnskjold

Navn returneret af MitID: Lene Britta Bruun Værnskjold
Direktør
ID: 3d67e360-8335-4178-9432-5353f48c7e85
IP-adresse: 87.49.42.45:17598:17598
CPR-match med MitID
Dato for underskrift: 13-04-2026 16:31:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Torben Værnskjold

Navn returneret af MitID: Torben Værnskjold
Direktør og Dirigent
ID: 1d32c8d9-a3f9-4b89-a826-7497b1f4da09
IP-adresse: 87.49.42.45:7282:7282
CPR-match med MitID
Dato for underskrift: 13-04-2026 16:27:57 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Kim Christensen

Navn returneret af MitID: Kim Andkjær Christensen
Revisor
ID: d690c405-6860-457d-8a42-8bf93003b1c2
IP-adresse: 188.179.43.189:55063:55063
Dato for underskrift: 13-04-2026 16:41:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document has esignatur Agreement-ID: d931aar681337071211648

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.