

Værnskjold Ejendomme ApS

Geddebakken 5
4760 Vordingborg

CVR.nr. 30 20 30 89

Årsrapport for året 2023

17. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16 / 5 2024.

Dirigent
Torben Værnskjold

15707 / jj

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Noter	14

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 2023

Direktion

Torben Værnskjold
Lene 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 2023 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 8. maj 2024

I direktionen

Torben Værnskjold

Lene 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 8. maj 2024

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Kim Christensen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16181

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er Selskabets formål er: Ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

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

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

Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, lønrefusioner mv.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, 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 indtægter og 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 tillæg af evt. opskrivning og 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 under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år 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%.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

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

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>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	913.012	684.790
1 Personaleomkostninger	-377.878	-240.126
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-97.663	-97.665
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	437.471	346.999
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	962
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-5.946	0
Andre finansielle omkostninger	-257.049	-87.819
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	174.476	260.142
Skat af årets resultat	-63.338	-79.442
ÅRETS RESULTAT	111.138	180.700
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	300.000
Overført til næste år	111.138	-119.300
	111.138	180.700

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	6.642.062	6.739.725
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.642.062</u>	<u>6.739.725</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.642.062</u>	<u>6.739.725</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.281	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	147
Andre tilgodehavender	1.063	63
Tilgodehavender i alt	<u>49.344</u>	<u>210</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>13.718</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>49.344</u>	<u>13.928</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.691.406</u>	<u>6.753.653</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	803.766	692.627
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>928.766</u>	<u>1.117.627</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	4.931.498	5.122.782
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.931.498</u>	<u>5.122.782</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	195.000	182.000
Kreditinstitutter i øvrigt	6.810	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.000	17.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.100	10.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	271.469	0
Selskabsskat	63.338	79.442
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	268.425	223.502
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>831.142</u>	<u>513.244</u>
2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>5.762.640</u>	<u>5.636.026</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.691.406</u>	<u>6.753.653</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	351.664	239.937
Pensioner	21.600	0
Andre omkostninger til social sikring	4.614	189
	<u>377.878</u>	<u>240.126</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>
2 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>4.154.000</u>	<u>4.370.000</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>5.126.498</u>	<u>5.304.782</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 på statusdagen af de pantsatte aktiver udgør	<u>6.642.062</u>	<u>6.739.725</u>
4 Eventualposter mv.		
Eventualaktiver:		
Virksomheden har en beregnet udskudt skat, der udgør	<u>216.612</u>	<u>193.024</u>
Den udskudte skat er nedskrevet med	<u>216.612</u>	<u>193.024</u>
Eventualforpligtelser:		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat og royaltyskat.		

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Værnskjold

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Værnskjold

Direktør

ID: 1d32c8d9-a3f9-4b89-a826-7497b1f4da09

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 11:15:49

Underskrevet med MitID



Torben Værnskjold

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Værnskjold

Dirigent

ID: 1d32c8d9-a3f9-4b89-a826-7497b1f4da09

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 11:15:49

Underskrevet med MitID



Lene Britta Bruun Værnskjold

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lene Britta Bruun Værnskjold

Direktør

ID: 3d67e360-8335-4178-9432-5353f48c7e85

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-05-2024 kl.: 07:31:37

Underskrevet med MitID



Kim Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Andkjær Christensen

Revisor

ID: d690c405-6860-457d-8a42-8bf93003b1c2

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 07:27:49

Underskrevet med MitID



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.

This document has esignatur Agreement-ID: dfed86TryXn251777110