



VADSKÆR  
KRØMMELBEIN  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

# Årsrapport for perioden 1. oktober 2023 til 30. september 2024

---

## Vadskær Holding ApS

Hendriksholms Boulevard 57, 2610 Rødovre

CVR-nr. 40 68 96 21

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2024

---

Lone Vadskær Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Vadsbær Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 12. oktober 2024

### Direktion

Lone Vadsbær Jensen

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vadskær Holding ApS  
Hendriksholms Boulevard 57  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 40 68 96 21

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Hjemsted: Rødovre

### Direktion

Lone Vadskær Jensen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i kapitalandele m.v.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 364.566, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.142.538.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vadsbær Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af indtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den del af udlejningen som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger m.v.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien på investerings-ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### **Indtægter af kapitalandele**

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investerings-ejendomme***

Investerings-ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings-ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 3% og 6% afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omregnes til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i kapitalinteresser m.v. vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld m.v. måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>76.199</b>	<b>-2.552</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-6.438</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>69.761</b>	<b>-2.552</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>15.000</u>	<u>221.542</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>84.761</b>	<b>218.990</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		349.200	285.750
Finansielle indtægter	2	28.803	74.400
Finansielle omkostninger		<u>-92.453</u>	<u>-82.235</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>370.311</b>	<b>496.905</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-5.745</u>	<u>-46.454</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>364.566</u></b>	<b><u>450.451</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>364.566</u>	<u>450.451</u>
		<b><u>364.566</u></b>	<b><u>450.451</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>2.615.000</u>	<u>2.600.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.615.000</u></b>	<b><u>2.600.000</u></b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>180.000</u></b>	<b><u>180.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.795.000</u></b>	<b><u>2.780.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>3.228</u>	<u>1.271</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.228</u></b>	<b><u>1.271</u></b>
Værdipapirer		<u>106.092</u>	<u>80.445</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>106.092</u></b>	<b><u>80.445</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>27.908</u></b>	<b><u>10.018</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>137.228</u></b>	<b><u>91.734</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.932.228</u></u></b>	<b><u><u>2.871.734</u></u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.102.538	737.972
<b>Egenkapital</b>		<b>1.142.538</b>	<b>777.972</b>
Hensættelse til udskudt skat		31.912	26.167
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>31.912</b>	<b>26.167</b>
Bank		1.419.789	1.637.708
Deposita og forudbetalt leje		57.290	57.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.477.079</b>	<b>1.694.708</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		280.699	349.657
Anden gæld		0	23.230
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>280.699</b>	<b>372.887</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.757.778</b>	<b>2.067.595</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.932.228</b>	<b>2.871.734</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	737.972	777.972
Årets resultat	0	364.566	364.566
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>1.102.538</u></b>	<b><u>1.142.538</u></b>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	6.292	0
Andre omkostninger til social sikring	146	0
	<u><b>6.438</b></u>	<u><b>0</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>24.781</u>	<u>72.821</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>106.092</u>	<u>80.445</u>
<b>Investeringssejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>15.000</u>	<u>221.542</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.615.000</u>	<u>2.600.000</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>5.745</u>	<u>46.454</u>
	<u><b>5.745</b></u>	<u><b>46.454</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	2.378.458
Kostpris 30. september 2024	2.378.458
Værdireguleringer 1. oktober 2023	221.542
Årets værdireguleringer	15.000
Værdireguleringer 30. september 2024	236.542
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>2.615.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er pr. 30. september 2024 værdiansat til kr. 2.615.000, som understøttes af driften for 2023/24. Afkastgraden er beregnet til 3,35%.

Ejendommen har beliggenhed i København og omegn og udlejes til beboelse.

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>5 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. oktober 2023	180.000	180.000
Kostpris 30. september 2024	180.000	180.000
Værdireguleringer 1. oktober 2023	0	0
Værdireguleringer 30. september 2024	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bank	1.637.708	1.419.789	0	0
Deposita og forudbetalt leje	57.000	57.290	0	0
	<b>1.694.708</b>	<b>1.477.079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.578.600 i ovenstående grunde og bygninger.