

## **VEKAMA ApS**

**Forlevvej 4  
4241 Vemmelev**

**CVR-nr. 13 08 09 84**

**Årsrapport for perioden  
1. september 2022 til 31. august 2023  
(34. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. januar 2024

---

Karen Margrethe Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. september - 31. august	5
Balance 31. august	6
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	8

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 for VEKAMA 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. 31. august 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023.

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.

Vemmelev, den 25. januar 2024

### **Direktion**

Karen Margrethe Nielsen  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i VEKAMA ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for VEKAMA ApS for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisorerets 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Sorø, den 25. januar 2024

Ellebæk Revision  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 43 32 50 00

Steen Ellebæk  
registreret revisor  
mne34400

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

VEKAMA ApS  
Forlevvej 4  
4241 Vemmelev

CVR-nr.: 13 08 09 84

Regnskabsperiode: 1. september 2022 - 31. august 2023

Stiftet: 14. april 1989

Regnskabsår: 34. regnskabsår

Hjemsted: Slagelse

### Direktion

Karen Margrethe Nielsen, adm. direktør

### Revisor

Ellebæk Revision  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Energivej 3  
4180 Sorø

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Nytorv 1  
4200 Slagelse

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 158.359, og selskabets balance pr. 31. august 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.096.510.

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

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

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>966.083</b>	<b>1.776.517</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-458.972</u>	<u>-434.039</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>507.111</b>	<b>1.342.478</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-116.328</u>	<u>-115.134</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>390.783</b>	<b>1.227.344</b>
Finansielle indtægter		286	280
Finansielle omkostninger		<u>-185.430</u>	<u>-217.037</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>205.639</b>	<b>1.010.587</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-47.280</u>	<u>-181.014</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>158.359</u></b>	<b><u>829.573</u></b>
		<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-31.443	-154.009
Overført resultat		<u>189.802</u>	<u>983.582</u>
		<b><u>158.359</u></b>	<b><u>829.573</u></b>

## Balance 31. august

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	12.003.800	11.922.640
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>1.400</u>	<u>4.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.005.200</u></b>	<b><u>11.926.840</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.005.200</u></b>	<b><u>11.926.840</u></b>
Andre tilgodehavender		113.074	257.244
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>50.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>113.074</u></b>	<b><u>307.244</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>737.768</u></b>	<b><u>244.671</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>850.842</u></b>	<b><u>551.915</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>12.856.042</u></b>	<b><u>12.478.755</u></b>



## Balance 31. august

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		2.497.014	2.528.457
Overført resultat		2.399.496	2.241.136
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.096.510</u></b>	<b><u>4.969.593</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		551.063	568.731
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>551.063</u></b>	<b><u>568.731</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.841.139	5.098.142
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>4.841.139</u></b>	<b><u>5.098.142</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	266.000	278.000
Selskabsskat		81.765	125.686
Anden gæld		2.019.565	1.438.603
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.367.330</u></b>	<b><u>1.842.289</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.208.469</u></b>	<b><u>6.940.431</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.856.042</u></b>	<b><u>12.478.755</u></b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	419.908	382.686
Andre omkostninger til social sikring	4.526	4.110
Andre personaleomkostninger	34.538	47.243
	<u><b>458.972</b></u>	<u><b>434.039</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	54.010	125.686
Årets udskudte skat	-8.799	54.878
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.069	450
	<u><b>47.280</b></u>	<u><b>181.014</b></u>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. september 2022	10.256.325	14.000
Kostpris 31. august 2023	10.256.325	14.000
Opskrivninger 1. september 2022	3.241.610	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-40.312	0
Opskrivninger 31. august 2023	3.201.298	0
Af- og nedskrivninger 1. september 2022	1.340.295	9.800
Årets afskrivninger	113.528	2.800
Af- og nedskrivninger 31. august 2023	1.453.823	12.600
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2023</b>	<b>12.003.800</b>	<b>1.400</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. september 2022	Gæld 31. august 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.376.142	5.107.139	266.000	3.520.000
	<b>5.376.142</b>	<b>5.107.139</b>	<b>266.000</b>	<b>3.520.000</b>

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.107, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2023 udgør t.kr. 12.380. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der stillet pant i ejerpantebrev i en af førnævnte ejendomme.

### **7 Anvendt regnskabspraksis**

## Noter

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### 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 er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risiko-overgang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50-100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

##### 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 gældsmetode 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



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.

## Karen Margrethe Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karen Margrethe Nielsen

Direktør

På vegne af Vekama ApS

ID: 6cc9a802-d259-44cf-93f5-d1ae17ecf773

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2024 kl.: 21:21:53

Underskrevet med MitID



## Karen Margrethe Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karen Margrethe Nielsen

Dirigent

På vegne af Vekama ApS

ID: 6cc9a802-d259-44cf-93f5-d1ae17ecf773

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2024 kl.: 21:21:53

Underskrevet med MitID



## Steen Ellebæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Ellebæk Nielsen

Registreret revisor

På vegne af Ellebæk Revision godkendt revisionsanpartssel..

ID: 6de4a90f-ae0e-4ac1-a5a6-94f33fd24f56

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2024 kl.: 21:50:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 86e8f4NXtUR251530615

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](http://www.esignatur.dk).