

# VM Ejendomsinvest ApS

Strandvejen 25B, Sundstrup, 8832 Skals

CVR-nr. 31 16 82 60

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2022.

---

Villy Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for VM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 21. februar 2022

### Direktion

Villy Madsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i VM Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for VM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 21. februar 2022

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

VM Ejendomsinvest ApS  
Strandvejen 25B, Sundstrup  
8832 Skals

CVR-nr.: 31 16 82 60  
Stiftet: 29. december 2007  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Villy Madsen

### Revisor

Ullits & Winther  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2021, udviser et resultat på 303.323 kr. mod 409.635 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 3.417.284 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VM Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udljening af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og bil.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Indretning af lejede lokaler	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VM Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskreds.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>989.722</b>	<b>1.131.954</b>
1 Personaleomkostninger	-245.207	-244.327
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-267.801</u>	<u>-260.178</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>476.714</b>	<b>627.449</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.780	2.109
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-98.406</u>	<u>-141.119</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>389.088</b>	<b>488.439</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-85.765</u>	<u>-78.804</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>303.323</b>	<b>409.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>303.323</u>	<u>409.635</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>303.323</b>	<b>409.635</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	10.676.045	10.925.048
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	57.000	0
5 Indretning af lejede lokaler	63.479	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.796.524</u>	<u>10.925.048</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.796.524</u></b>	<b><u>10.925.048</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	73.935	87.997
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	556.748	251.937
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	97.196
Andre tilgodehavender	65.593	0
Periodeafgrænsningsposter	6.780	0
Tilgodehavender i alt	<u>703.056</u>	<u>437.130</u>
Likvide beholdninger	<u>27</u>	<u>171.735</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>703.083</u></b>	<b><u>608.865</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.499.607</u></b>	<b><u>11.533.913</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	307.000	315.000
Overført resultat	2.985.284	2.673.961
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.417.284</b>	<b>3.113.961</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.216.000	1.158.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.216.000</b>	<b>1.158.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	5.746.327	6.177.383
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.746.327	6.177.383
Kortfristet del af langfristet gæld	420.000	417.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.791	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	27.765	0
Anden gæld	532.247	463.464
Periodeafgrænsningsposter	107.193	204.105
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.119.996	1.084.569
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.866.323</b>	<b>7.261.952</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.499.607</b>	<b>11.533.913</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	394.000	2.163.326	2.682.326
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	409.635	409.635
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-79.000	0	-79.000
Overført vedrørende reserve for opskrivninger	0	0	101.000	101.000
Egenkapital 1. januar 2021	<u>125.000</u>	<u>315.000</u>	<u>2.673.961</u>	<u>3.113.961</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	303.323	303.323
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-8.000	0	-8.000
Overført vedrørende reserve for opskrivninger	0	0	8.000	8.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>307.000</b></u>	<u><b>2.985.284</b></u>	<u><b>3.417.284</b></u>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	238.864	238.864
Andre omkostninger til social sikring	6.343	5.463
	<u>245.207</u>	<u>244.327</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	27.765	-97.196
Årets regulering af udskudt skat	58.000	176.000
	<u>85.765</u>	<u>78.804</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	13.237.931	12.616.865
Tilgang i årets løb	0	2.340.541
Afgang i årets løb	0	-1.719.475
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>13.237.931</u>	<u>13.237.931</u>
Opskrivninger primo	505.000	505.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>505.000</u>	<u>505.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-2.817.883	-2.574.055
Årets af-/nedskrivninger	-249.003	-243.828
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-3.066.886</u>	<u>-2.817.883</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>10.676.045</u>	<u>10.925.048</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	<u>60.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>60.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-3.000</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-3.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>57.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5. Indretning af lejede lokaler</b>		
Tilgang i årets løb	<u>65.107</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>65.107</b></u>	<u><b>0</b></u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-1.628</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-1.628</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>63.479</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.166.327	6.594.383
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-420.000</u>	<u>-417.000</u>
	<u><b>5.746.327</b></u>	<u><b>6.177.383</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.174.000</u>	<u>4.603.000</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.166 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.676 t.kr.		



### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V.M. Viborg Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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.

## Villy Madsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-430373524180  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2022 kl.: 14:26:52  
Underskrevet med NemID

## Henrik Lundsgaard

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 18146935  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2022 kl.: 14:57:11  
Underskrevet med NemID

## Villy Madsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-430373524180  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2022 kl.: 16:02:39  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: ad2f87f5PQ5247155376