

VAMALUND HOLDING ApS

Sveasvej 7, 1.
1917 Frederiksberg C

CVR-nr. 33 06 20 87

Årsrapport for 2021
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. maj 2022

Thomas Lund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for VAMALUND 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Frederiksberg, den 24. maj 2022

Direktion

Thomas Lund
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i VAMALUND HOLDING ApS

Vi har opstillet årsrapporten for VAMALUND HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 revisors 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.

Løgstør, den 24. maj 2022

Danrevi Løgstør
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 27 12 56 11

Tom Cortsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40065

Selskabsoplysninger

Selskabet

VAMALUND HOLDING ApS
Sveasvej 7, 1.
1917 Frederiksberg C

CVR-nr.: 33 06 20 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 9. juli 2010

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Thomas Lund, direktør

Revisor

Danrevi Løgstør
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
Østerbrogade 19
9670 Løgstør

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark
Østerbrogade 26
9670 Løgstør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller gennem ejerbesiddelser i andre selskaber at drive virksomhed ved investering i børsnoterede og unoterede værdipapirer samt ved foretagelse af andre passive investeringer. Derudover investering i ejendomme og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 10.090 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en ændring af afkastkravet med i gennemsnit +/-0,25% vil ændre dagsværdien, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Usædvanlige forhold

Sammenligningstallene er tilpasset. Andre værdipapirer og kapitalandele under de finansielle anlægsaktiver sidste år, er ændret fra 2.640.399 kr. til 700.000 kr. Værdipapirer under omsætningsaktiver sidste år, er ændret fra 0 kr. til 1.940.399 kr. Årets resultat, balancesum og egenkapital er ikke påvirket heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 6.409.616, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 8.817.352.

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 VAMALUND HOLDING ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Ændring i sammenligningstal

Sammenligningstallene er tilpasset. Andre værdipairer og kapitalandele under de finansielle anlægsaktiver sidste år, er ændret fra 2.640.399 kr. til 700.000 kr. Værdipairer under omsætningsaktiver sidste år, er ændret fra 0 kr. til 1.940.399 kr. Årets resultat, balancesum og egenkapital er ikke påvirket heraf.

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 og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaleomkostninger, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Aktiver, der måles til dagsværdi udgør investeringsejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede indtægter og omkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ejer vurderer forsvarlig, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i associerede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele består af unoterede aktier, som måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		420.660	310.704
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>631.202</u>	<u>1.643.302</u>
Resultat før finansielle poster		1.051.862	1.954.006
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.895	312.539
Finansielle indtægter	2	6.238.128	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-879.062</u>	<u>-99.671</u>
Resultat før skat		6.416.823	2.166.874
Skat af årets resultat	4	<u>-7.207</u>	<u>-351.434</u>
Årets resultat		<u>6.409.616</u>	<u>1.815.440</u>
Foreslået udbytte		114.400	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-316.605	-37.461
Overført resultat		<u>6.611.821</u>	<u>1.852.901</u>
		<u>6.409.616</u>	<u>1.815.440</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>10.090.000</u>	<u>8.254.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.090.000</u>	<u>8.254.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	3.164.370	645.975
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	<u>947.414</u>	<u>700.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.111.784</u>	<u>1.345.975</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.201.784</u>	<u>9.599.975</u>
Værdipapirer	8	<u>13.119.663</u>	<u>1.940.399</u>
Værdipapirer		<u>13.119.663</u>	<u>1.940.399</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>265.318</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.119.663</u>	<u>2.205.717</u>
Aktiver i alt		<u>27.321.447</u>	<u>11.805.692</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		72.704	389.309
Overført resultat		8.550.248	1.938.427
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	0
Egenkapital		<u>8.817.352</u>	<u>2.407.736</u>
Hensættelse til udskudt skat		303.177	345.272
Hensatte forpligtelser i alt		<u>303.177</u>	<u>345.272</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.455.824	4.644.707
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>4.455.824</u>	<u>4.644.707</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	188.894	185.639
Banker		3.914.876	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.482.591	3.996.837
Selskabsskat		18.046	1.055
Anden gæld		725.052	25.002
Periodeafgrænsningsposter		246.100	29.909
Deposita		169.535	169.535
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.745.094</u>	<u>4.407.977</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.200.918</u>	<u>9.052.684</u>
Passiver i alt		<u>27.321.447</u>	<u>11.805.692</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	389.309	1.938.427	0	2.407.736
Årets resultat	0	-316.605	6.611.821	114.400	6.409.616
Egenkapital 31. december 2021	80.000	72.704	8.550.248	114.400	8.817.352

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>631.202</u>	<u>1.643.302</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>631.202</u>	<u>1.643.302</u>
	<u>631.202</u>	<u>1.643.302</u>
2 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	<u>6.238.128</u>	<u>0</u>
	<u>6.238.128</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	269.604	99.624
Kursreguleringer	608.714	0
Rentetillæg selskabsskat	<u>744</u>	<u>47</u>
	<u>879.062</u>	<u>99.671</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	49.302	19.008
Årets udskudte skat	-42.095	345.272
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-12.846</u>
	<u>7.207</u>	<u>351.434</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	6.684.581
Tilgang i årets løb	<u>1.204.798</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>7.889.379</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.569.419
Årets værdireguleringer	<u>631.202</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>2.200.621</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>10.090.000</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 12 boligejendomme og 3 garager. Ejendommene er beliggende i Vesthimmerlands Kommune og garager i Frederiksberg Kommune. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5% - 10%. Det kan opgøres til 8% i gennemsnit. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,25 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>7,75</u>	<u>8,00</u>	<u>8,25</u>
Dagsværdi	<u>10.420.000</u>	<u>10.090.000</u>	<u>9.790.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>330.000</u>	<u>0</u>	<u>-300.000</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	256.666	116.666
Tilgang i årets løb	<u>2.835.000</u>	<u>140.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>3.091.666</u>	<u>256.666</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	389.309	424.228
Årets resultat	4.711	317.013
Udbytte modtaget	-322.500	-350.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>1.184</u>	<u>-1.932</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>72.704</u>	<u>389.309</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>3.164.370</u>	<u>645.975</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Copenhagen Search Partners P/S	Gentofte	16,67%
St. Jørgen Holding ApS	Frederiksberg	25,00%

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele</u>
Kostpris 1. januar 2021	700.000
Tilgang i årets løb	<u>1.000.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>1.700.000</u>
Nedskrivninger 1. januar 2021	0
Årets nedskrivninger	<u>752.586</u>
Nedskrivninger 31. december 2021	<u>752.586</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>947.414</u></u>

Urealiserede kurstab i 2021 udgør samlet 608.714 kr.

8 Værdipapirer

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
Aktier	<u>13.119.663</u>	<u>1.940.399</u>
	<u><u>13.119.663</u></u>	<u><u>1.940.399</u></u>

Urealiserede kursgevinster i 2021 udgør samlet 6.238.128 kr.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.830.346</u>	<u>4.644.718</u>	<u>188.894</u>	<u>3.700.064</u>
	<u><u>4.830.346</u></u>	<u><u>4.644.718</u></u>	<u><u>188.894</u></u>	<u><u>3.700.064</u></u>

Noter

10 Eventualforpligtelser

Ingen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.645, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 10.090.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.179, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.