

VAMALUND HOLDING ApS

Sveasvej 7, 1.
1917 Frederiksberg C

CVR-nr. 33 06 20 87

Årsrapport for 2022
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. maj 2023

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 30. maj 2023

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 2022 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 30. maj 2023

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 2022

Stiftet: 9. juli 2010

Regnskabsår: 12. 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 10.063 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens 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. Kapitalandele i associerede virksomheder under de finansielle anlægsaktiver sidste år, er ændret fra 3.164.370 kr. til 3.276.109 kr. Årets resultat er forøget med kr. 316.605, balancesummen er forøget med kr. 111.739 og egenkapital er forøget med kr. 111.739.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 734.544, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 79.713.788.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i indregningsmetoder og sammenligningstal

Selskabet har ændret indregningsmetode for kapitalandele i associerede virksomheder. Tidligere har kapitalandele i associerede virksomheder været indregnet til kostpris. Dette ændres nu til at disse indregnes til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 317.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 0.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 317.
- Balancesummen forøges med t.kr. 112.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 112.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 2022 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved anskaffelse til kostpris. Efter første indregning måles kapitalandele til dagsværdi. Værdireguleringer af kapitalandelen indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af eventuel udskudt skat herpå.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

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.

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 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		354.840	420.660
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-109.381</u>	<u>631.202</u>
Resultat før finansielle poster		245.459	1.051.862
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		81.000	322.500
Finansielle indtægter	2	952.996	6.238.128
Finansielle omkostninger	3	<u>-621.044</u>	<u>-879.062</u>
Resultat før skat		658.411	6.733.428
Skat af årets resultat	4	<u>76.133</u>	<u>-7.207</u>
Årets resultat		<u>734.544</u>	<u>6.726.221</u>
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Overført resultat		<u>616.744</u>	<u>6.611.821</u>
		<u>734.544</u>	<u>6.726.221</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>10.063.400</u>	<u>10.090.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.063.400</u>	<u>10.090.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	75.440.662	3.276.109
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	<u>1.147.414</u>	<u>947.414</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>76.588.076</u>	<u>4.223.523</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>86.651.476</u>	<u>14.313.523</u>
Andre tilgodehavender		100.000	0
Selskabsskat		<u>41.099</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>141.099</u>	<u>0</u>
Værdipapirer	8	<u>14.223.688</u>	<u>13.119.663</u>
Værdipapirer		<u>14.223.688</u>	<u>13.119.663</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.364.787</u>	<u>13.119.663</u>
Aktiver i alt		<u>101.016.263</u>	<u>27.433.186</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		70.348.996	184.443
Overført resultat		9.166.992	8.550.248
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		<u>79.713.788</u>	<u>8.929.091</u>
Hensættelse til udskudt skat		227.044	303.177
Hensatte forpligtelser i alt		<u>227.044</u>	<u>303.177</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.349.665	4.455.824
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>4.349.665</u>	<u>4.455.824</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	120.124	188.894
Banker		3.829.193	3.914.876
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.792.221	8.482.591
Selskabsskat		0	18.046
Anden gæld		1.806.493	725.052
Periodeafgrænsningsposter		17.900	246.100
Deposita		159.835	169.535
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.725.766</u>	<u>13.745.094</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.075.431</u>	<u>18.200.918</u>
Passiver i alt		<u>101.016.263</u>	<u>27.433.186</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	0	72.704	8.550.248	114.400	8.817.352
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	184.443	-72.704	0	0	111.739
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	80.000	184.443	0	8.550.248	114.400	8.929.091
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-114.400	-114.400
Årets opskrivning	0	70.164.553	0	0	0	70.164.553
Årets resultat	0	0	0	616.744	117.800	734.544
Egenkapital 31. december 2022	80.000	70.348.996	0	9.166.992	117.800	79.713.788

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-109.381</u>	<u>631.202</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-109.381</u>	<u>631.202</u>
	<u><u>-109.381</u></u>	<u><u>631.202</u></u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	193.099	0
Kursreguleringer	<u>759.897</u>	<u>6.238.128</u>
	<u>952.996</u>	<u>6.238.128</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	5.235	0
Andre finansielle omkostninger	615.809	269.604
Kursreguleringer	0	608.714
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>744</u>
	<u>621.044</u>	<u>879.062</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	49.302
Årets udskudte skat	<u>-76.133</u>	<u>-42.095</u>
	<u>-76.133</u>	<u>7.207</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	7.889.379
Tilgang i årets løb	<u>82.781</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>7.972.160</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	2.200.621
Årets værdireguleringer	<u>-109.381</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>2.091.240</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>10.063.400</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 12 boligejendomme og tre garager. Ejendommene er beliggende i Vesthimmerlands Kommune og garagerne i Frederiksberg Kommune. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75% - 10,25%. 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	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	7,75	8,00	8,25
Dagsværdi	10.388.000	10.063.400	9.758.000
Ændring i dagsværdi	324.600	0	-305.400

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	3.091.666	256.666
Tilgang i årets løb	<u>2.000.000</u>	<u>2.835.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>5.091.666</u>	<u>3.091.666</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	184.443	389.359
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-241.500
Årets resultat	0	-75.105
Årets opskrivninger, netto	<u>70.164.553</u>	<u>111.689</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>70.348.996</u>	<u>184.443</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>75.440.662</u>	<u>3.276.109</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 2022	1.700.000
Tilgang i årets løb	<u>200.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>1.900.000</u>
Nedskrivninger 1. januar 2022	<u>752.586</u>
Nedskrivninger 31. december 2022	<u>752.586</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>1.147.414</u></u>

8 Værdipapirer

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Aktier	<u>14.223.688</u>	<u>13.119.663</u>
	<u><u>14.223.688</u></u>	<u><u>13.119.663</u></u>

Urealiserede kursgevinster i 2022 udgør samlet 759.897 kr.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.644.718</u>	<u>4.469.789</u>	<u>120.124</u>	<u>3.830.399</u>
	<u><u>4.644.718</u></u>	<u><u>4.469.789</u></u>	<u><u>120.124</u></u>	<u><u>3.830.399</u></u>

Noter

10 Eventualforpligtelser

Ingen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.470, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 10.063.

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