

VAM Ejendomsinvest ApS

**Limevej 5, Vester Alling
8963 Auning**

CVR-nummer 83 13 10 12

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 20. marts 2023

Thomas Folmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

VAM Ejendomsinvest ApS
Limevej 5, Vester Alling
8963 Auning

Hjemstedskommune: Norddjurs
CVR-nummer: 83 13 10 12
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Thomas Folmann Formand
Thomas Mogensen
Paul Busk Jensen

Direktion

Allan Hougaard
Jens Brøndum

Pengeinstitut

Djurslands Bank

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for VAM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Alling, 20. marts 2023

Direktionen:

Allan Hougaard

Jens Brøndum

Bestyrelsen:

Thomas Folmann
Formand

Thomas Mogensen

Paul Busk Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i VAM Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VAM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers, 20. marts 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Flemming Nielsen
Registreret revisor
mne11512

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt formueadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	467.650	459
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-244.627	-245
	Resultat før finansielle poster	223.023	215
	Finansielle indtægter	928.488	254
2	Finansielle omkostninger	-212.993	-132
	Resultat før skat	938.517	337
	Skat af årets resultat	-206.408	-74
	Årets resultat	732.109	263
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	732.109	263
	Resultatdisponering i alt	732.109	263

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	11.412.147	10.659
	Produktionsanlæg og maskiner	15.360.000	0
	Materielle anlægsaktiver	26.772.147	10.659
	Anlægsaktiver i alt	26.772.147	10.659
	Andre tilgodehavender	3.810.000	0
	Tilgodehavender	3.810.000	0
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	549.558	952
	Værdipapirer og kapitalandele	549.558	952
	Likvide beholdninger	0	39
	Omsætningsaktiver i alt	4.359.558	991
	Aktiver i alt	31.131.705	11.650

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	4.151.715	3.420
	Egenkapital i alt	4.351.715	3.620
	Hensættelser til udskudt skat	155.715	102
	Hensatte forpligtelser	155.715	102
	Gæld til realkreditinstitutter	2.402.540	2.956
4	Langfristede gældsforpligtelser	2.402.540	2.956
	Gæld til realkreditinstitutter	106.152	156
	Kreditinstitutter	128.112	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.819.213	4.728
	Selskabsskat, tilknyttede virksomheder	168.259	30
	Anden gæld	0	60
	Kortfristede gældsforpligtelser	24.221.736	4.973
	Gældsforpligtelser i alt	26.624.275	7.929
	Passiver i alt	31.131.705	11.650
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	200	3.420	3.620
Årets resultat	0	732	732
Egenkapital ultimo	200	4.152	4.352

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
2	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	109.768 76
	Andre finansielle omkostninger	103.224 56
	Finansielle omkostninger i alt	212.993 132
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	
	Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør TDKK 97.	
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.947.781 2.322
5	Eventualforpligtelser	
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet SR44 Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationsselskabets årsregnskab.	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.509, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 11.412.	
	Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt TDKK 200, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 11.412.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	40 %
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter/omkostninger".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Brøndum

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-044485425444

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-03-20 11:33:11 UTC

NEM ID 

Thomas Villum Folmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e06364b6-fd16-43e5-8bab-a9dae06f1c86

IP: 37.120.xxx.xxx

2023-03-20 11:34:11 UTC

Mit  

Allan Hougaard

Direktionsmedlem

Serienummer: 51588389-d922-449e-b02f-b6d720847511

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-03-20 11:34:23 UTC

Mit  

Paul Busk Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1673b3e0-95bf-4819-98b4-af46383bb740

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-03-20 11:58:41 UTC

Mit  

Thomas Mogensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 51d1bd13-1235-4f35-83b6-d0ffc206cd8e

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-21 11:15:03 UTC

Mit  

Flemming Nielsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:19115483

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-03-21 11:23:23 UTC

NEM ID 

Thomas Villum Folmann

Dirigent

Serienummer: e06364b6-fd16-43e5-8bab-a9dae06f1c86

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-03-21 11:32:36 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 7PWFK-VDWIB-UZ3EJ-QP455-8HTIME-7GWQO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>