

## **VAM Ejendomsinvest ApS**

**Limevej 5, Vester Alling**

**8963 Auning**

**CVR-nummer 83 13 10 12**

### **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. marts 2021

---

Thomas Folmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 - 31. december 2020

### Bestyrelse

Thomas Folmann, Formand  
Thomas Mogensen  
Paul Busk Jensen

### Direktion

Allan Hougaard  
Jens Brøndum

### Pengeinstitut

Djurslands Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Alling, 4. marts 2021

### Direktionen:

Allan Hougaard

Jens Brøndum

### Bestyrelsen:

Thomas Villum 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 2020 - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 4. marts 2021

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

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.

Note	Resultatopgørelse	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>470.490</b>	<b>1.219</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-244.627	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>225.863</b>	<b>1.219</b>
	Finansielle indtægter	7.562	197
2	Finansielle omkostninger	-235.897	-42
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.472</b>	<b>1.374</b>
	Skat af årets resultat	558	-303
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.914</b>	<b>1.071</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-1.914	1.071
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-1.914</b>	<b>1.071</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	10.892.668	746
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	7.130
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.892.668</b>	<b>7.876</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.892.668</b>	<b>7.876</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	18.308	0
	Andre tilgodehavender	42.594	1.600
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>60.902</b>	<b>1.600</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	732.993	764
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>732.993</b>	<b>764</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.986</b>	<b>38</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>810.881</b>	<b>2.402</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.703.549</b>	<b>10.278</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	3.156.950	3.159
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.356.950</b>	<b>3.359</b>
	Hensættelser til udskudt skat	64.828	49
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>64.828</b>	<b>49</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.111.599	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.111.599</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	154.907	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.186	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.983.079	6.671
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	200
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.170.172</b>	<b>6.870</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.281.771</b>	<b>6.870</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.703.549</b>	<b>10.278</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo primo	200	3.159	3.359
Årets resultat	0	-2	-2
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>3.157</b>	<b>3.357</b>

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

## 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

## 2 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	105.152	0
Andre finansielle omkostninger	130.745	42
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>235.897</b>	<b>42</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.482.029	0
------------------------------------------------------	-----------	---

## 4 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.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.267, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 10.694 .

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 200, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 10.694.

## 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 %

#### 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Thomas Villum Folmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-403176374863

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-11 10:56:17Z

NEM ID 

## Paul Busk Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-571277590558

IP: 85.203.xxx.xxx

2021-03-11 10:57:28Z

NEM ID 

## Thomas Mogensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-304923301016

IP: 2.109.xxx.xxx

2021-03-11 11:02:13Z

NEM ID 

## Allan Hougaard

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-168572752825

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-03-11 11:22:00Z

NEM ID 

## Jens Brøndum

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-044485425444

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-03-11 11:22:53Z

NEM ID 

## Flemming Nielsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:53431557

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-11 11:33:02Z

NEM ID 

## Thomas Villum Folmann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-403176374863

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-11 11:57:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QZ6B5-YMTYO-6J5WO-27LTV-CLU6L-C485P

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>