

# **VM INVEST, IKAST ApS**

Siriusvej 1, 7430 Ikast

CVR-nr. 20 51 68 01

## **Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. januar 2026

---

Viggo Fly Mulvad  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for VM INVEST, IKAST 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 14. januar 2026

**Direktion**

Viggo Fly Mulvad

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til anpartshaverne i VM INVEST, IKAST ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VM INVEST, IKAST ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til at selskabet har kautioneret for søsterselskabernes mellemværende med banken, samt det forhold at søsterselskabet er lejer i en af selskabets udlejningsejendomme. Vi henviser til note 1 i regnskabet hvor ledelsen redegør disse usikkerheder.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 14. januar 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Steffan Bækgaard Knudsen

statsautoriseret revisor  
mne47866

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

VM INVEST, IKAST ApS  
Siriusvej 1  
7430 Ikast

CVR-nr.: 20 51 68 01  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Viggo Fly Mulvad

**Revision**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej Nord 15  
7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom til erhverv og private.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den aktuelle situation på ejendomsmarkedet, hvor ejendommene er beliggende, herunder aktuelle indtægter og udgifter samt afkastkrav på de enkelte ejendomme. Målingen af selskabets ejendomsportefølje er behæftet med en naturlig usikkerhed. Det betyder, at såfremt f.eks. de anvendte afkastkrav ændres i op- eller nedadgående retning, kan dette påvirke målingen væsentligt jf. note 5, og dermed resultatet og egenkapitalen.

Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på 5,75 - 6,75 %. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold er der taget højde for bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Alle driftsomkostninger, der påhviler ejendommene, er fratrukket. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af ejendommene pr. 30. juni 2025 afspejler markedsværdien.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 916 t.kr. mod 826 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 351 t.kr. mod 238 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har kautioneret for søsterselskabernes mellemværende med pengeinstitut.

Søsterselskaberne har leveret et underskud og likviditeten i selskaberne er presset. Såfremt forventningerne i søsterselskaberne ikke realiseres, vil VM INVEST ApS have et uafdækket likviditetsbehov, i det søsterselskaberne er en væsentlig lejer i selskabets ejendom.

Årsrapporterne i søsterselskaberne aflægges under forudsætning af fortsat drift, men med væsentlig usikkerhed herom. Der henvises til nærmere beskrivelse i Midtjysk El Center ApS og Align footwear Aps.

Det er ledelsens forventning, at ovenstående forudsætninger for den fortsatte drift indfries, hvorfor årsrapporten aflægges med henblik på fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VM INVEST, IKAST 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VM INVEST, IKAST ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>915.834</b>	<b>826.331</b>
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-85.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>915.834</b>	<b>741.331</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.488	49.777
Andre finansielle indtægter	0	146.952
5 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-492.573</u>	<u>-469.916</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>434.749</b>	<b>468.144</b>
Skat af årets resultat	<u>-83.390</u>	<u>-230.278</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>351.359</u></b>	<b><u>237.866</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>351.359</u>	<u>237.866</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>351.359</u></b>	<b><u>237.866</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme	14.250.000	14.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.250.000</u>	<u>14.250.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.250.000</u></b>	<b><u>14.250.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	180.894	37.440
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	509.802	373.090
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>19.404</u>
Tilgodehavender i alt	<u>690.696</u>	<u>429.934</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>690.696</u></b>	<b><u>429.934</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.940.696</u></b>	<b><u>14.679.934</u></b>

## Balance 30. juni

### Passiver

Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	4.448.319	4.096.960
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.574.319</b>	<b>4.222.960</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.883.515	1.912.006
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.883.515</b>	<b>1.912.006</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	6.608.000	5.959.916
8 Anden gæld	123.334	482.764
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.731.334	6.442.680
Kortfristet del af langfristet gæld	921.430	709.705
Gæld til pengeinstitutter	8.350	849.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser	110.027	76.839
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.995	75.261
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	111.881	72.276
Anden gæld	555.845	319.016
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.751.528	2.102.288
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.482.862</b>	<b>8.544.968</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.940.696</b>	<b>14.679.934</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Medarbejderforhold
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	126.000	3.859.094	1.300.000	5.285.094
Udloddet udbytte	0	0	-1.300.000	-1.300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	237.866	0	237.866
Egenkapital 1. juli 2024	126.000	4.096.960	0	4.222.960
Årets overførte overskud eller underskud	0	351.359	0	351.359
	<b>126.000</b>	<b>4.448.319</b>	<b>0</b>	<b>4.574.319</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har kationeret for søsterselskabernes mellemværende med pengeinstitut.

Søsterselskaberne har leveret et underskud og likviditeten i selskaberne er presset. Såfremt forventningerne i søsterselskaberne ikke realiseres, vil VM INVEST ApS have et uafdækket likviditetsbehov, i det søsterselskaberne er en væsentlig lejer i selskabets ejendom.

Årsrapporterne i søsterselskaberne aflægges under forudsætning af fortsat drift, men med væsentlig usikkerhed herom. Der henvises til nærmere beskrivelse i Midtjysk El Center ApS og Align footwear Aps.

Det er ledelsens forventning, at ovenstående forudsætninger for den fortsatte drift indfries, hvorfor årsrapporten aflægges med henblik på fortsat drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på 5,75-6,75 %. Såfremt de gjorte forudsætninger ændres, kan dette påvirke værdien væsentligt. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 5 for yderligere oplysninger.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>3. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>-85.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-85.000</b></u>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>492.573</u>	<u>469.916</u>
	<u><b>492.573</b></u>	<u><b>469.916</b></u>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>

## Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2024	7.685.289	12.074.457
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.389.168</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>7.685.289</u></b>	<b><u>7.685.289</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	6.564.711	5.510.543
Årets regulering til dagsværdi	0	-85.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>1.139.168</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b><u>6.564.711</u></b>	<b><u>6.564.711</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>14.250.000</u></b>	<b><u>14.250.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Midtjylland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi  
 + Deposita og forudbetalt leje  
 - Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

### 6. Investeringsjendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2025</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,75
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,7-6,75
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	454
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	676
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	9.760
Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	5.810

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommene udgør 14.250 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.022 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.138 t.kr.

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.170.000	6.307.272
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-562.000</u>	<u>-347.356</u>
	<b><u>6.608.000</u></b>	<b><u>5.959.916</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.357.500</u>	<u>4.432.076</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	482.764	845.113
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-359.430</u>	<u>-362.349</u>
	<b><u>123.334</u></b>	<b><u>482.764</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>9. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
		<hr/>
Dagsværdi 30. juni 2025		14.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<hr/> 0 <hr/>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.170 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 14.250 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. juni 2025 i alt 976 t.kr.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V.M.ApS, CVR-nr. 19985903, som er 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.