

**VKM Invest ApS**

**Godthåbsvej 13, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**1. marts 2022 - 28. februar 2023**

---

**CVR-nr. 27 23 47 98**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2023.

---

**Niels Bjerremann Hermansen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. marts 2022 - 28. februar 2023**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023 for VKM Invest 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. 28. februar 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. maj 2023

**Direktion**

Niels Bjerremann Hermansen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i VKM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VKM Invest ApS for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Vejle, den 10. maj 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | VKM Invest ApS<br>Godthåbsvej 13<br>7100 Vejle                                      |
|                        | CVR-nr.: 27 23 47 98  |
|                        | Regnskabsår: 1. marts 2022 - 28. februar 2023<br>20. regnskabsår                    |
| <b>Direktion</b>       | Niels Bjerremann Hermansen, Direktør  |
| <b>Revisor</b>         | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Dandyvej 3 B<br>7100 Vejle |
| <b>Modervirksomhed</b> | Vejle Kalk- og Mørtelværk A/S<br>24249158   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 183 t.kr. mod 203 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 130 t.kr. mod 116 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VKM Invest 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2021 - 28. februar 2022.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. marts 2022 - 28. februar 2023. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2021 - 28. februar 2022.

### 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 tilbageførslers 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.

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, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til vurderet markedsværdi. Markedsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model eller på baggrund af ekstern vurdering af den enkelte ejendom.

Opskrivninger bindes på egenkapitalen under "reserve for opskrivninger".

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 100 år   | 0%        |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VKM Invest 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 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 nettorealiseringsværdi.

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

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                       | 1/3 2022<br>- 28/2 2023 | 1/1 2021<br>- 28/2 2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>182.655</b>          | <b>203.407</b>          |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -12.775                 | -50.483                 |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>169.880</b>          | <b>152.924</b>          |
| Andre finansielle indtægter                       | 0                       | 7                       |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -3.447                  | -4.539                  |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>166.433</b>          | <b>148.392</b>          |
| Skat af årets resultat                            | -36.856                 | -32.644                 |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>129.577</b>          | <b>115.748</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                         |                         |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 0                       | 500.000                 |
| Overføres til overført resultat                   | 129.577                 | 0                       |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0                       | -384.252                |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>129.577</b>          | <b>115.748</b>          |

**Balance 28. februar**

| <b>Aktiver</b>                               |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                  |                  |
| Grunde og bygninger                          | 1.740.050        | 1.752.825        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>1.740.050</u> | <u>1.752.825</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>1.740.050</u> | <u>1.752.825</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                  |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 5.893            | 0                |
| Andre tilgodehavender                        | 586              | 704              |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>6.479</u>     | <u>704</u>       |
| Likvide beholdninger                         | <u>195.271</u>   | <u>542.866</u>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>201.750</u>   | <u>543.570</u>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <u>1.941.800</u> | <u>2.296.395</u> |

**Balance 28. februar**

| <b>Passiver</b>                          |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                         |                         |
| Virksomhedskapital                       | 125.000                 | 125.000                 |
| Reserve for opskrivninger                | 586.201                 | 590.427                 |
| Overført resultat                        | 781.910                 | 648.106                 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 0                       | 500.000                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>1.493.111</u></b> | <b><u>1.863.533</u></b> |
| <br>                                     |                         |                         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                         |                         |
| Hensættelser til udskudt skat            | 293.822                 | 293.606                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>293.822</u></b>   | <b><u>293.606</u></b>   |
| <br>                                     |                         |                         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                         |                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000                  | 15.000                  |
| Selskabsskat                             | 22.652                  | 18.429                  |
| Anden gæld                               | 117.215                 | 105.827                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 154.867                 | 139.256                 |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>154.867</u></b>   | <b><u>139.256</u></b>   |
| <br>                                     |                         |                         |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>1.941.800</u></b> | <b><u>2.296.395</u></b> |

- 1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 2 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

|   | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for op-<br>skrivninger | Overført resul-<br>tat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|---|-------------------------|--------------------------------|------------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021                  | 125.000                 | 594.654                        | 1.028.131              | 56.500  | 1.804.285        |
| Opløsning af tidligere års<br>opskrivninger | 0                       | -4.227                         | 0                      | 0   | -4.227           |
| Udloddet udbytte                            | 0                       | 0                              | 0                      | -56.500                                       | -56.500          |
| Årets overførte overskud eller<br>underskud | 0                       | 0                              | -384.252               | 500.000                                       | 115.748          |
| Regulering 1                                | 0                       | 0                              | 4.227                  | 0   | 4.227            |
| Egenkapital 1. marts 2022                   | 125.000                 | 590.427                        | 648.106                | 500.000                                       | 1.863.533        |
| Opløsning af tidligere års<br>opskrivninger | 0                       | -4.226                         | 4.227                  | 0   | 1                |
| Udloddet udbytte                            | 0                       | 0                              | 0                      | -500.000                                      | -500.000         |
| Årets overførte overskud eller<br>underskud | 0                       | 0                              | 129.577                | 0   | 129.577          |
|   | <b>125.000</b>          | <b>586.201</b>                 | <b>781.910</b>         | <b>0</b>                                      | <b>1.493.111</b> |

## Noter

---

### 1. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør pr. 31. december 2022 kr. 0.

### 2. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vejle Kalk- og Mørtelværk A/S, CVR-nr. 24249158, 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.