

**VSM Ejendomme ApS**  
Pebermyntevej 73, 1. th, 8800 Viborg

**CVR-nr. 21 77 56 30**

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2021.

---

Hanne Lyng Espersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for VSM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. marts 2021

### **Direktion**

Hanne Lynge Espersen

Lars Lynge Maach

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i VSM Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for VSM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Etiske 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 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.

Herning, den 25. marts 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Jespersen-Skree**

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	VSM Ejendomme ApS Pebermyntevej 73, 1. th 8800 Viborg
	CVR-nr.: 21 77 56 30
	Stiftet: 1. januar 1999
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hanne Lyng Espersen Lars Lyng Maach
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 278 t.kr. mod 319 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 206 t.kr. mod 233 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VSM Ejendomme 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 samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	70 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>277.836</b>	<b>319.256</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.000	-12.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>265.836</b>	<b>307.256</b>
Andre finansielle indtægter	54	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.569	-1.146
<b>Resultat før skat</b>	<b>264.321</b>	<b>306.110</b>
1 Skat af årets resultat	-58.131	-72.702
<b>Årets resultat</b>	<b>206.190</b>	<b>233.408</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	500.000
Disponeret fra overført resultat	-43.810	-266.592
<b>Disponeret i alt</b>	<b>206.190</b>	<b>233.408</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	1.340.000	1.352.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.340.000</u>	<u>1.352.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.340.000</u></b>	<b><u>1.352.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	36.458
Tilgodehavende selskabsskat	11.572	54.602
Andre tilgodehavender	257.571	278.404
Tilgodehavender i alt	<u>269.143</u>	<u>369.464</u>
Likvide beholdninger	<u>423.006</u>	<u>474.558</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>692.149</u></b>	<b><u>844.022</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.032.149</u></b>	<b><u>2.196.022</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	250.000	250.000
4 Overført resultat	936.809	980.618
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.436.809</u></b>	<b><u>1.730.618</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>217.356</u>	<u>213.653</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>217.356</u></b>	<b><u>213.653</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til associerede virksomheder	100.000	0
Anden gæld	<u>277.984</u>	<u>251.751</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>377.984</u>	<u>251.751</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>377.984</u></b>	<b><u>251.751</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.032.149</u></b>	<b><u>2.196.022</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	54.428	57.398
Årets regulering af udskudt skat	3.703	15.304
	<b>58.131</b>	<b>72.702</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	6.155.116	6.155.116
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.155.116</b>	<b>6.155.116</b>
Af- og nedskrivninger primo	-4.803.116	-4.791.116
Årets af-/nedskrivninger	-12.000	-12.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.815.116</b>	<b>-4.803.116</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.340.000</b>	<b>1.352.000</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	250.000	250.000
	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	980.619	1.247.210
Årets overførte overskud eller underskud	-43.810	-266.592
	<b>936.809</b>	<b>980.618</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		