

# VSM INVEST ApS

Smedevej 12  
5690 Tommerup

Årsrapport  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/01/2020**

---

**Claus Godsk Jensen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           VSM INVEST ApS  
Smedevej 12  
5690 Tommerup  
  
e-mailadresse:       vsm@mail.tele.dk  
  
CVR-nr:               26903394  
Regnskabsår:       01/10/2018 - 30/09/2019

**Revisor**               Nyborg ErhvervsRevision ApS  
Kirkegade 1  
5800 Nyborg  
DK Danmark  
CVR-nr:               30546792  
P-enhed:              1013389612

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for VSM INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kerteminde, den 08/01/2020

## **Direktion**

Claus Godsk Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i VSM INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VSM INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 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 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 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.

Nyborg, 08/01/2020

Henrik K. Andreasen , mne5505  
Registreret revisor HD  
Nyborg ErhvervsRevision ApS  
CVR: 30546792

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, handel og dermed beslægtet virksomhed.

## Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på 32.562 kr. Selskabets balance udviser herefter en aktivmasse på 9.670.133 kr. pr. 30. september 2019 og en egenkapital på 2.616.307 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Afkastet er beregnet til 3%.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene. Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0

Der afskrives ikke på kunst.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

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.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>169.006</b>	<b>201.219</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-4.832	-4.832
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>164.174</b>	<b>196.387</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	2.600	2.700
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-125.028	-133.964
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>41.746</b>	<b>65.123</b>
Skat af årets resultat .....	3	-9.184	-14.486
<b>Årets resultat .....</b>		<b>32.562</b>	<b>50.637</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		32.562	50.637
<b>I alt .....</b>		<b>32.562</b>	<b>50.637</b>

# Balance 30. september 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		8.750.000	8.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		662.220	667.052
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>9.412.220</b>	<b>9.417.052</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.412.220</b>	<b>9.417.052</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		257.913	264.835
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>257.913</b>	<b>264.835</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>257.913</b>	<b>264.835</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.670.133</b>	<b>9.681.887</b>

# Balance 30. september 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.491.307	2.458.745
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.616.307</b>	<b>2.583.745</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.064.088	1.060.622
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.064.088</b>	<b>1.060.622</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.384.019	2.558.928
Gæld til banker .....		1.894.589	2.043.580
Skyldig selskabsskat .....		5.718	9.522
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>4.284.326</b>	<b>4.612.030</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		175.000	175.000
Gæld til banker .....		315.823	337.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		36.554	36.554
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.178.035	876.463
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.705.412</b>	<b>1.425.490</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.989.738</b>	<b>6.037.520</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.670.133</b>	<b>9.681.887</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	2.458.745	2.583.745
Betalt udbytte .....	0	0	0
Årets resultat .....	0	32.562	32.562
Egenkapital, ultimo .....	125.000	2.491.307	2.616.307

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægt tilknyttede virksomheder	2.600	2.700
	<u>2.600</u>	<u>2.700</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter	114.828	125.747
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	10.200	8.217
	<u>125.028</u>	<u>133.964</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	5.718	9.522
Regl. udskudt skat	3.466	4.964
	<u>9.184</u>	<u>14.486</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	4.513.694	707.643
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.513.694</b>	<b>707.643</b>
Opskrivninger primo	4.236.306	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.236.306</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	40.591
Årets afskrivning	0	4.832
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>45.423</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.750.000</b>	<b>662.220</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkredit	2.559.019	175.000	2.384.019	1.684.019
Kreditinstitutter	2.038.589	144.000	1.894.589	1.318.589
	<b>4.597.608</b>	<b>319.000</b>	<b>4.278.608</b>	<b>3.002.608</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er eventualforpligtelser for i alt 333 t.kr.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0