

# VSM INVEST ApS

Smedevej 12  
5690 Tommerup

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/02/2019**

---

**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: 01/10/2017 - 30/09/2018

**Revisor**

Nyborg ErhvervsRevision ApS

Kirkegade 1

5800 Nyborg

DK Danmark

CVR-nr: 30546792

P-enhed: 1013389612

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for VSM Invest ApS.

Direktionen erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet har fravalgt revision og opfylder fortsat betingelserne herfor.

Tommerup, den 15/01/2019

## **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 2017 – 30. september 2018 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, 15/01/2019

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 50.637 kr. Selskabets balance udviser herefter en aktivmasse på 9.681.887 kr. pr. 30. september 2018 og en egenkapital på 2.583.745 kr.

## Vigtige begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske udvikling.

## Selskabets forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat for 2018/19.

# 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.

Nettoomsætningen er efter årsregnskabslovens §32 sammendraget i regnskabsposten "Bruttoresultat" sammen med vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### 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 deklarerer.

### 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 salgsomkostninger 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 salgsomkostninger 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 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.

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 nettorealisation sværdi.

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. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>201.219</b>	<b>212.786</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-4.832	-4.832
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>196.387</b>	<b>207.954</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	2.700	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-133.964	-164.609
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>65.123</b>	<b>43.345</b>
Skat af årets resultat .....	3	-14.486	-14.668
<b>Årets resultat</b> .....		<b>50.637</b>	<b>28.677</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		50.637	28.677
<b>I alt</b> .....		<b>50.637</b>	<b>28.677</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		8.750.000	8.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		667.052	671.884
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>9.417.052</b>	<b>9.421.884</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.417.052</b>	<b>9.421.884</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		264.835	269.801
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>264.835</b>	<b>269.801</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>264.835</b>	<b>269.801</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.681.887</b>	<b>9.691.685</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.458.745	2.408.108
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.583.745</b>	<b>2.533.108</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	5	1.060.622	1.055.658
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.060.622</b>	<b>1.055.658</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.558.928	2.709.133
Gæld til banker .....		2.043.580	2.119.337
Skyldig selskabsskat .....		9.522	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>4.612.030</b>	<b>4.828.470</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		175.000	200.000
Gæld til banker .....		337.473	396.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		36.554	51.398
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		876.463	595.303
Skyldig selskabsskat .....		0	7.666
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....			23.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.425.490</b>	<b>1.274.449</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.037.520</b>	<b>6.102.919</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.681.887</b>	<b>9.691.685</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	2.408.108	2.533.108
Betalt udbytte .....	0	0	0
Årets resultat .....	0	50.637	50.637
Egenkapital, ultimo .....	125.000	2.458.745	2.583.745

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægt tilknyttede virksomheder	2.700	0
	<u>2.700</u>	<u>0</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter	125.747	159.988
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	8.217	4.621
	<u>133.964</u>	<u>164.609</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	9.522	7.666
Regl. udskudt skat	4.964	7.002
	<u>14.486</u>	<u>14.668</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	35.759
Årets afskrivning	0	4.832
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>40.591</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.750.000</b>	<b>667.052</b>

#### 5. Hensættelse til udskudt skat

	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	4.821.007
	<b>4.821.007</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>	<b>1.060.622</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkredit	2.733.928	175.000	2.558.928	1.858.928
Kreditinstitutter	2.183.580	140.000	2.043.580	1.483.580
	<b>4.917.508</b>	<b>315.000</b>	<b>4.602.508</b>	<b>3.342.508</b>

#### 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst samt udbytteskat.

## **8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## **9. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Selskabets gennemsnitligt antal ansatte i årets løb er 0.