

VSM Invest ApS
(CVR-nr. 26 90 33 94)Kirkegyden 8
5800 Nyborg**ÅRSRAPPORT**
1. oktober 2022 – 30. september 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25 / 3 2024

Dirigent

Rikke Høegdahl Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
 Årsregnskab 1. oktober 2022 – 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. september 2023, aktiver.....	9
Balance pr. 30. september 2023, passiver.....	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 for VSM Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for opfyldt.

Ledelsen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. marts 2024

Direktion:

Rikke Høgdahl Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF REGNSKAB

Til den daglige ledelse i VSM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VSM Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Revisors ansvar

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.

Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Den udførte assistance

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.

Odense, den 20. marts 2024

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42


Lonnie Regitze Østervig
Registreret revisor
mne34095

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

VSM Invest ApS
Kirkegyden 8
5800 Nyborg

CVR-nr.: 26 90 33 94
Stiftet: 9. december 2002
Hjemsted: Tommerup
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Direktion

Rikke Høegdahl Andersen

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VSM Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Efter første indregning måles disse til dagsværdien. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	t.kr. 8.750
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	t.kr. 609

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt 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 sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

<u>Note</u>	<u>2022/23 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2021/22 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	269.242	219
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
DRIFTSRESULTAT	269.242	219
2. Finansielle indtægter	7.197	8
3. Finansielle omkostninger	<u>-272.426</u>	<u>-190</u>
RESULTAT FØR SKAT	4.013	37
4. Skat af årets resultat	<u>-883</u>	<u>-8</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.130</u></u>	<u><u>29</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	3.130	29
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u><u>3.130</u></u>	<u><u>29</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>30/9 2023</u> hele kr.	<u>30/9 2022</u> 1.000 kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
5. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	11.750.000	8.750
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	608.989	609
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>12.358.989</u>	<u>9.359</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	187.109	180
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	550	0
	<u>187.659</u>	<u>180</u>
Likvide beholdninger	<u>245</u>	<u>21</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>187.904</u>	<u>201</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>12.546.893</u></u>	<u><u>9.560</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

PASSIVER

<u>Note</u>	30/9 2023 <u>hele kr.</u>	30/9 2022 <u>1.000 kr.</u>
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	2.421.818	2.419
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	1.588.470	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>4.135.288</u>	<u>2.544</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.509.696</u>	<u>1.060</u>
6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	1.682.766	1.843
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.286.016</u>	<u>1.431</u>
	<u>2.968.782</u>	<u>3.274</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
6. Kortfristet del af langfristet gæld	320.000	331
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.452.907	2.224
Skyldigt sambeskatningsbidrag	6.389	6
Anden gæld	<u>153.831</u>	<u>121</u>
	<u>3.933.127</u>	<u>2.682</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>6.901.909</u>	<u>5.956</u>
PASSIVER I ALT	<u>12.546.893</u>	<u>9.560</u>
7. AKTIVER OG FORPLIGTELSER INDREGNET TIL DAGSVÆRDI		
8. EVENTUALPOSTER		
9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
10. NÆRTSTÅENDE PARTER		
11. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2022/23 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2021/22 i</u> <u>1.000 kr.</u>
EGENKAPITAL		
Anpartskapital:		
Saldo primo	125.000	125
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	2.418.688	2.390
Årets resultat	3.130	29
Saldo ultimo	<u>2.421.818</u>	<u>2.419</u>
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver:		
Saldo primo	0	0
Årets resultat	1.588.470	0
Saldo ultimo	<u>1.588.470</u>	<u>0</u>
Foreslået udbytte:		
Saldo primo	0	0
Betalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL, ULTIMO	<u>4.135.288</u>	<u>2.544</u>

NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2022/23 i hele kr.	2021/22 i 1.000 kr.
2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.197	8
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	170.426	108
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	102.000	82
	<u>272.426</u>	<u>190</u>
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	6
Anvendt i sambeskatningen	-550	0
Regulering af udskudt skat	1.433	2
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>883</u>	<u>8</u>

NOTER

Note

5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	Grunde og bygninger	Andre anlæg driftsma- teriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2022	4.513.694	707.643
Årets tilgang	963.500	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september 2023	5.477.194	707.643
Opskrivninger fra før 1. oktober 2021	4.236.306	0
Opskrivninger 1. oktober 2022	0	0
Årets opskrivninger	2.036.500	0
Opskrivninger 30. september 2023	2.036.500	0
Afskrivninger 1. oktober 2022	0	98.654
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 30. september 2023	0	98.654
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023 ...	11.750.000	608.989
Offentlig ejendomsvurdering 2021		4.900.000
Ejendommens bogførte værdi uden opskrivning		5.477.194

6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	1/10 2022 gæld i alt	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	2.026.096	1.857.766	175.000	975.000
Gæld til pengeinstitutter	1.578.504	1.431.016	145.000	585.000
	3.604.600	3.288.782	320.000	1.560.000

NOTER

Note

7. AKTIVER OG FORPLIGTELSE INDREGNET TIL DAGSVÆRDI:

	Dagsværdi ultimo	Årets urealiserede gevinster i resultatopg.	Årets urealiserede tab i resultatopg.	Årets ændring i dagsværdi indregnet i reserven
Grunde og bygninger.....	11.750.000	0	0	1.588.470

8. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for VSM Contractors Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.858 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 11.750

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 1.431 er der udstedt private pantebreve på i alt t.kr. 2.472.

10. NÆRTSTÅENDE PARTER:

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

VSM Contractors Holding ApS
Kirkegyden 8
5800 Nyborg

11. OPLYSNING OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Rikke Høegdahl Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rikke Høegdahl Andersen

Direktør

ID: 1f79a68a-f21d-423c-a18e-b46ce628c9c8

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 08:40:13

Underskrevet med MitID



Lonnie Regitze Østervig

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lonnie Regitze Østervig

Revisor

ID: 77f5811e-4d8d-4507-9f42-6affb069f449

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 08:48:07

Underskrevet med MitID



Rikke Høegdahl Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rikke Høegdahl Andersen

Dirigent

ID: 1f79a68a-f21d-423c-a18e-b46ce628c9c8

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 08:49:53

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 42c8d9srwjW251663318

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.