



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

VMST INVEST APS
TYRSIGVEJ 44, 9870 SINDAL
ÅRSRAPPORT
25. MARTS - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2023

Martin Jakobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 25. marts - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	VMST Invest ApS TyrSIGvej 44 9870 Sindal
	CVR-nr.: 43 15 27 69 Stiftet: 25. marts 2022 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 25. marts - 31. december
Direktion	Ulrik Mariager Jakobsen Martin Mariager Jakobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Slotsgade 42 9330 Dronninglund

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25. marts - 31. december 2022 for VMST Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. marts - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sindal, den 7. marts 2023

Direktion:

Ulrik Mariager Jakobsen

Martin Mariager Jakobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i VMST Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VMST Invest ApS for regnskabsåret 25. marts - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Sæby, den 7. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35394

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af jord og ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabet er stiftet ved kontant indskud. Der er afholdt 4 tkr. i stiftelsesomkostninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 25. MARTS - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		392.968
Af- og nedskrivninger.....		-147.754
Andre driftsomkostninger.....		-12.000
DRIFTSRESULTAT		233.214
Andre finansielle omkostninger.....	1	-177.791
RESULTAT FØR SKAT		55.423
Skat af årets resultat.....	2	-13.062
ÅRETS RESULTAT		42.361
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		42.361
I ALT		42.361

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		64.680
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	64.680
Grunde og bygninger.....		12.985.166
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		140.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	13.125.166
ANLÆGSAKTIVER.....		13.189.846
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		351.810
Udskudte skatteaktiver.....		21.346
Periodeafgrænsningsposter.....		12.868
Tilgodehavender.....		386.024
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		386.024
AKTIVER.....		13.575.870

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.
Anpartskapital.....		1.000.000
Overført resultat.....		42.361
EGENKAPITAL.....		1.042.361
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.919.635
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.919.635
Gæld til realkreditinstitutter.....		117.654
Gæld til pengeinstitutter.....		1.966.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.112
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.449.578
Selskabsskat.....		34.408
Anden gæld.....		30.631
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.613.874
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.533.509
PASSIVER.....		13.575.870
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Medarbejderforhold	8	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 25. marts 2022.....	1.000.000	0	1.000.000
Forslag til resultatdisponering.....		42.361	42.361
Egenkapital 31. december 2022.....	1.000.000	42.361	1.042.361

NOTER

	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	49.578	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	128.213	
	177.791	
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	34.408	2
Regulering af udskudt skat.....	-21.346	
	13.062	
Immaterielle anlægsaktiver		
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	3
Kostpris 25. marts 2022.....	0	
Tilgang.....	64.680	
Kostpris 31. december 2022.....	64.680	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	64.680	
Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 25. marts 2022.....	0	0
Tilgang.....	13.105.920	250.000
Afgang.....	-23.000	-75.000
Kostpris 31. december 2022.....	13.082.920	175.000
Af- og nedskrivninger 25. marts 2022.....	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-15.000
Årets afskrivninger	97.754	50.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	97.754	35.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	12.985.166	140.000
Langfristede gældsforpligtelser		
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.037.289	7.548.167
	8.037.289	7.548.167

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser Ingen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.069 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.446 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.500 tkr., i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.	7
	2022
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	8 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VMST Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	0-20 år	17 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 immaterielle og 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.