

**VSM INVEST ApS**

CVR-nr. 26903394

**Årsrapport 2023/24**

22. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27-03-2025

Dirigent

---

Rikke Høegdahl Andersen

Partnere: Palle Søby ● Peder Grønnegaard Rasmussen ● Margit Frølund Hansen ● Lonnie Regitze Østervig

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024 for VSM 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. 30-09-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24-03-2025

### Direktion

Rikke Høegdahl Andersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i VSM INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VSM INVEST ApS for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling 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.

Odense, den 24-03-2025

**SØBY REVISORER A/S**  
**GODKENDTE REVISORER**  
CVR-nr. 19125742

Lonnie Regitze Østervig  
Registreret revisor  
mne34095

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	VSM INVEST ApS Kirkegyden 8 5800 Nyborg
E-mail	vsm@mail.tele.dk
CVR-nr.	26903394
Stiftelsesdato	09-12-2002
Regnskabsår	01-10-2023 - 30-09-2024
<b>Direktion</b>	Rikke Høegdahl Andersen
<b>Revisor</b>	SØBY REVISORER A/S GODKENDTE REVISORER Landbrugsvej 4 5260 Odense S
Telefon	66184020
Hjemmeside	<a href="http://www.søbyrevisorer.dk">www.søbyrevisorer.dk</a>
CVR-nr.	19125742

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024 udviser et resultat på kr. -33.365, og selskabets balance pr. 30-09-2024 udviser en balancesum på kr. 12.550.333, og en egenkapital på kr. 3.692.688.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for VSM INVEST ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Bygninger	50 år	t.kr. 8.750
Andre anlæg, driftmateriel og inventar	4 år	t.kr. 609

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

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

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

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>284.081</b>	<b>269.242</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>284.081</b>	<b>269.242</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	7.197
Andre finansielle omkostninger	3	-326.446	-272.426
<b>Resultat før skat</b>		<b>-42.365</b>	<b>4.013</b>
Skat af årets resultat	4	9.000	-883
<b>Årets resultat</b>		<b>-33.365</b>	<b>3.130</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-33.365	3.130
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-33.365</b>	<b>3.130</b>

## Balance 30. september 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		608.989	608.989
Investeringsjendomme		11.750.000	11.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>12.358.989</b>	<b>12.358.989</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.358.989</b>	<b>12.358.989</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		181.270	187.109
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		10.074	550
<b>Tilgodehavender</b>		<b>191.344</b>	<b>187.659</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>245</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>191.344</b>	<b>187.904</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.550.333</b>	<b>12.546.893</b>

## Balance 30. september 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.179.235	1.588.470
Overført resultat		2.388.453	2.421.818
<b>Egenkapital</b>		<b>3.692.688</b>	<b>4.135.288</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.395.345	1.509.696
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.395.345</b>	<b>1.509.696</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.582.281	1.677.766
Gæld til banker		1.133.988	1.291.016
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.716.269</b>	<b>2.968.782</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		270.000	320.000
Gæld til banker		132	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.315.904	3.452.907
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	6.389
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		159.995	153.831
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.746.031</b>	<b>3.933.127</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.462.300</b>	<b>6.901.909</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.550.333</b>	<b>12.546.893</b>
Usædvanlige forhold	7		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds -	Overført	Udbytte for regnskabs-	Reserve for netto opskrivning af investerings-	I alt
	kapital	resultat	året	ringsaktiv	
Egenkapital 01-10-2023	125.000	2.421.818	0	1.588.470	4.135.288
Årets resultat	0	-33.365	0	-409.235	-442.600
<b>Egenkapital 30-09-2024</b>	<b>125.000</b>	<b>2.388.453</b>	<b>0</b>	<b>1.179.235</b>	<b>3.692.688</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023/24	2022/23
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt tilknyttede virksomheder	0	7.197
	<b>0</b>	<b>7.197</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	111.557	102.000
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	214.889	170.426
	<b>326.446</b>	<b>272.426</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Anvendt i sambeskatningen	-10.074	-550
Regulering af udskudt skat	1.074	1.433
	<b>-9.000</b>	<b>883</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris primo	707.643	5.477.194
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer		524.660
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>707.643</b>	<b>6.001.854</b>
Opskrivninger primo	0	2.036.500
Opskrivning fra før 1. oktober 2021	0	4.236.306
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-524.660
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>5.748.146</b>
Af- og nedskrivninger primo	-98.654	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-98.654</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>608.989</b>	<b>11.750.000</b>

Offentlig ejendomsvurdering 2021: 4.900.000

Ejendommens bogførte værdi uden opskrivning: 5.477.194

## Noter

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.582.281	120.000	1.050.000
Gæld til banker	1.133.988	150.000	520.000
	<b>2.716.269</b>	<b>270.000</b>	<b>1.570.000</b>

### 7. Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

### 8. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

### 9. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling.

### 10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.702 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 11.750.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 1.284 er der udstedt private pantebreve på i alt t.kr. 2.472.

### 12. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi ind- regnet i §49,3 reserven
Investeringsjendomme, beboelse	11.750.000	0	0	409.235

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

### Rikke Høegdahl Andersen

Navn returneret af MitId: Rikke Høegdahl Andersen  
Direktør og Dirigent  
ID: 1f79a68a-f21d-423c-a18e-b46ce628c9c8  
IP-adresse: 217.74.147.86:37485  
Dato for underskrift: 27-03-2025 16:37:41 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Lonnie Regitze Østervig

Navn returneret af MitId: Lonnie Regitze Østervig  
Revisor  
ID: 77f5811e-4d8d-4507-9f42-6affb069f449  
IP-adresse: 80.208.65.171:10648  
Dato for underskrift: 27-03-2025 18:54:28 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 19e2a8NWSry252449110