

VSM INVEST ApS

CVR-nr. 26903394

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

23. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2026

Dirigent

Rikke Høegdahl Andersen

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

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. marts 2026

Direktion

Rikke Høgdahl 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 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 16. marts 2026

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

Lonnie Regitze Østervig
Registreret revisor
mne34095

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VSM INVEST ApS
Kirkegyden 8
5800 Nyborg

E-mail vsm@mail.tele.dk
CVR-nr. 26903394
Stiftelsesdato 9. december 2002
Regnskabsår 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Rikke Høegdahl Andersen

Revisor SØBY REVISORER A/S
GODKENDTE REVISORER
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

Telefon 66184020
Hjemmeside www.sobyrevisorer.dk
CVR-nr. 19125742

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 udviser et resultat på kr. 862.365, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en balancesum på kr. 15.137.643, og en egenkapital på kr. 4.555.054.

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 2024/25 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra regnskabsårets begyndelse ændret regnskabspraksis på investeringsejendomme fra dagsværdi til kostpris, jf. ændringer i årsregnskabsloven implementeret 1. oktober 2024. Dette medfører følgende ændringer i indregning og måling:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet direkte på egenkapitalen. I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Regnskabspraksis på investeringsejendomme ændres fra dagsværdi til kostpris.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital eftersom der, alene er tale om tilpasning af klassifikationen, der efter ændringen vurderes at give et mere retvisende billede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne udgør pr 30. september 2025:

- * Årets resultat før skat 0 kr.
- * Årets skat af praksisændringerne udgør 0 kr.
- * Årets resultat efter skat 0 kr.
- * Balancesummen 0 kr.
- * Egenkapitalen 0 kr., opskrivningsshenlæggelsen kr. 1.179.235 overføres til frie reserver.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne udgør 0 kr.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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 deklarerer.

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).

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. 11.750
Andre anlæg, driftmateriel og inventar	4 år	t.kr. 609

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den indhentede eksterne vurdering.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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 nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		299.404	284.081
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.050.000	0
Driftsresultat		1.349.404	284.081
Andre finansielle indtægter	2	53.560	0
Andre finansielle omkostninger	3	-296.868	-326.446
Resultat før skat		1.106.096	-42.365
Skat af årets resultat	4	-243.731	9.000
Årets resultat		862.365	-33.365
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		862.365	-33.365
Resultatdisponering		862.365	-33.365

Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.800.000	11.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		608.989	608.989
Materielle anlægsaktiver	5	<u>13.408.989</u>	<u>12.358.989</u>
Anlægsaktiver		<u>13.408.989</u>	<u>12.358.989</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.728.224	181.270
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	10.074
Tilgodehavender		<u>1.728.224</u>	<u>191.344</u>
Likvide beholdninger		<u>430</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.728.654</u>	<u>191.344</u>
Aktiver		<u>15.137.643</u>	<u>12.550.333</u>

Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.430.054	3.567.688
Egenkapital		4.555.054	3.692.688
Hensættelser til udskudt skat		1.627.151	1.395.345
Hensatte forpligtelser		1.627.151	1.395.345
Gæld til kreditinstitutter		1.366.767	1.582.281
Gæld til banker		966.343	1.133.988
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.333.110	2.716.269
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		328.750	270.000
Gæld til banker		0	132
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.550.140	4.315.904
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		11.925	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.731.513	159.995
Kortfristede gældsforpligtelser		6.622.328	4.746.031
Gældsforpligtelser		8.955.438	7.462.300
Passiver		15.137.643	12.550.333
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	7		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-	Overført	Udbytte for	
	kapital	resultat	regnskabs-	I alt
			året	
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	3.567.689	0	3.692.689
Årets resultat	0	862.365	0	862.365
Egenkapital 30. september 2025	125.000	4.430.054	0	4.555.054

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægt tilknyttede virksomheder	53.560	0
	53.560	0
3. Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	120.363	111.557
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	176.505	214.889
	296.868	326.446
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	11.925	0
Regulering af udskudt skat	231.806	1.074
Anvendt i sambeskatningen	0	-10.074
	243.731	-9.000
5. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og	Andre anlæg,
	bygninger	driftsmateriel
		og inventar
Kostpris primo	11.750.000	707.643
Kostpris ultimo	11.750.000	707.643
Årets opskrivninger	1.050.000	
Opskrivninger ultimo	1.050.000	0
Af- og nedskrivninger primo		-98.654
Af- og nedskrivninger ultimo		-98.654
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.800.000	608.989

Offentlig ejendomsvurdering 2020: 7.983.000

Noter**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.366.767	170.000	880.000
Gæld til banker	966.343	158.750	360.000
	<u>2.333.110</u>	<u>328.750</u>	<u>1.240.000</u>

7. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualaktiver m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for VSM Contractors Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Operationelle leasingforpligtelser:

Ingen.

Andre forpligtelser:

Selskabet har en skattesag kørende, og der har været afholdt indledende forhandlinger. Det forventes at sagen fraflades og at skat godkender den praksis som er anvendt de sidste mange år.

9. 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.