

VM19 ApS

Rudolfgårdsvej 1A

8260 Viby J

CVR-nr. 43523902

Årsrapport

01-01-2024 - 31-12-2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-06-2025

Amir Nuspahic
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for VM19 ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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.

Multi Revision I/ S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Viby J, den 30-06-2025

Direktion

Amir Nuspahic

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i VM19 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VM19 ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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 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 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.

Næstved, den 30-06-2025

Multi Revision I/S

Statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard
Statsautoriseret revisor
mne33698

VM19 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VM19 ApS Rudolfgårdsvej 1A 8260 Viby J
CVR-nr.	43523902
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Direktion	Amir Nuspahic
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved
Telefon	55547599
CVR-nr.	31929342

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 433.459, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 15.310.373, og en egenkapital på kr. 316.774.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for VM19 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende område.

Selskabets ejendom var tidligere indregnet som 'Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver' til kostpris. I indeværende regnskabsår er klassifikationen af ejendommen ændret til 'Investerings ejendomme', hvor ejendommen indregnes til dagsværdi, idet dette vurderes at give et mere retvisende billede.

Ændring af regnskabspraksis medfører ikke ændringer i resultatet eller egenkapital for regnskabsåret 22/2023, eftersom der alene er tale om tilpasning af klassifikationen i balancen. I indeværende regnskabsår medfører ændring af regnskabspraksis en positiv påvirkning af årets resultat på tkr. 780. Egenkapitalen pr. 31-12-2024 forøges ligeledes med tkr. 780, mens balancesummen forøges med tkr. 1.000.

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

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ejendommens omkostninger

Ejendommens omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat og forsikring mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

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. Ved beregning af dagsværdien af den færdige ejendom anvendes den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, hvor værdien fastsættes ud fra ejendommens forventede normaliserede driftsafkast. Idet der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse ligeledes som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Pr. statusdagen er selskabet ca. halvvejs med opførelsen af ejendommen, hvorfor der kun er foretaget en mindre dagsværdiregulering, set i forhold til den dagsværdiregulering der forventes foretaget, når byggeriet er færdigt.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender består af tilgodehavende moms.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

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.

Anden gæld

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2022/23 kr.
Bruttotab		-83.672	-95.360
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.000.000	0
Driftsresultat		916.328	-95.360
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.062	22.180
Andre finansielle indtægter		192	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-171.490	-86.762
Andre finansielle omkostninger		-190.233	-15.932
Resultat før skat		559.859	-175.874
Skat af årets resultat		-126.400	19.188
Årets resultat		433.459	-156.686
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		433.459	-156.686
Resultatdisponering		433.459	-156.686

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		13.818.657	2.301.885
Materielle anlægsaktiver		13.818.657	2.301.885
Anlægsaktiver		13.818.657	2.301.885
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.062	405.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		98.250	19.188
Andre tilgodehavender		1.357.681	17.384
Periodeafgrænsningsposter		21.138	0
Tilgodehavender		1.482.131	441.572
Likvide beholdninger		9.585	9.036
Omsætningsaktiver		1.491.716	450.608
Aktiver		15.310.373	2.752.493

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		276.774	-156.686
Egenkapital		316.774	-116.686
Hensættelser til udskudt skat		224.650	0
Hensatte forpligtelser		224.650	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.581.112	2.432.179
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		375.000	375.000
Langfristede gældsforpligtelser	1	10.956.112	2.807.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.812.837	62.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.812.837	62.000
Gældsforpligtelser		14.768.949	2.869.179
Passiver		15.310.373	2.752.493
Gennemsnitligt antal ansatte	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 efter mere end 5 år.

	2024	2022/23
2. Gennemsnitligt antal ansatte		
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

3. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for ProB18 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed overfor et koncernforbundet selskab med nominelt kr. 7.500.000 i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 12.818.658.

5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdireguleringen vedrørende investeringejendomme udgør ultimo regnskabsåret tkr. 1.000. Ændringen af dagsværdien, der er indregnet i resultatopgørelsen i året, udgør tkr. 1.000.

Ved beregning af dagsværdien af den færdige ejendom anvendes den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, hvor værdien fastsættes ud fra ejendommens forventede normaliserede driftsafkast. Idet der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse ligeledes som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Pr. statusdagen er selskabet ca. halvvejs med opførelsen af ejendommen, hvorfor der kun er foretaget en mindre dagsværdiregulering set i forhold til den dagsværdiregulering, der forventes foretaget, når byggeriet i 2025 er færdigt. Dette skyldes, at den største værditilvækst for ejendommen vil være i den afsluttende fase, hvor lejere flytter ind, projektet bliver færdigmeldt og ejendommen begynder at drifte m.v.

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende i Viby J, hvor der skal være padelcenter, motionscenter og kontorlokaler. I 2025 er de første lejekontrakter allerede indgået.

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

Amir Nuspahic

Navn returneret af MitId: Amir Nuspahic

Direktør og Dirigent

ID: 1681cc14-400e-48ec-97dd-0d1793ee2172

IP-adresse: 77.241.128.151:16147

Dato for underskrift: 30-06-2025 14:11:01 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Kenneth Bach Holmegaard

Navn returneret af MitId: Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret Revisor

ID: 95a94b75-cb35-47b7-988d-411884a3e31c

IP-adresse: 78.143.101.162:44251

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 30-06-2025 13:50:55 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



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.