

**VS 12 ApS**  
**c/o Fotograf Morten Bjarnhof ApS, Vimmelskaftet 41D, 4., 1161 København K**  
**CVR-nr. 30 68 99 84**  
**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023.

---

Morten Bjarnhof  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for VS 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. juni 2023

**Direktion**

Morten Bjarnhof

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i VS 12 ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for VS 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. juni 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Ulrik Bloch-Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne2913

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	VS 12 ApS c/o Fotograf Morten Bjarnhof ApS Vimmelskaftet 41D, 4. 1161 København K  CVR-nr.: 30 68 99 84 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Bjarnhof
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Morton Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er primært at eje og udleje ejendom, beliggende Vimmelskiftet 41, København.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 305 t.kr. mod 177 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.143 t.kr. mod 1.886 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>305.306</b>	<b>176.559</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.024.082	2.327.141
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-86.281</u>	<u>-86.048</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.243.107</b>	<b>2.417.652</b>
Skat af årets resultat	<u>-100.219</u>	<u>-531.958</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>3.142.888</u></b>	<b><u>1.885.694</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	175.000
Overføres til overført resultat	<u>2.892.888</u>	<u>1.710.694</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>3.142.888</u></b>	<b><u>1.885.694</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>8.746.431</u>	<u>5.722.349</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.746.431</u>	<u>5.722.349</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.746.431</u></b>	<b><u>5.722.349</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>302.176</u>	<u>310.992</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>302.176</u></b>	<b><u>310.992</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.048.607</u></b>	<b><u>6.033.341</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	4.836.027	1.943.138
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	175.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.211.027</b>	<b>2.243.138</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	561.908	509.671
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>561.908</b>	<b>509.671</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.100.241	1.206.470
6 Deposita	198.875	198.875
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.299.116	1.405.345
Kortfristet del af langfristet gæld	105.991	105.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.621	20.621
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.750.503	1.683.176
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	47.982	19.800
Anden gæld	51.459	46.075
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.976.556	1.875.187
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.275.672</b>	<b>3.280.532</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.048.607</b>	<b>6.033.341</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	4.942.693	4.942.693
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>4.942.693</b>	<b>4.942.693</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	779.656	-1.547.485
Årets regulering til dagsværdi	3.024.082	2.327.141
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>3.803.738</b>	<b>779.656</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>8.746.431</b>	<b>5.722.349</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.851 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.211 t.kr. til 3.154 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2022	1.943.139	232.444
Årets overførte overskud eller underskud	2.892.888	1.710.694
	<b>4.836.027</b>	<b>1.943.138</b>
<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2022	175.000	0
Primokorrektion	-175.000	0
Udbytte for regnskabsåret	250.000	175.000
	<b>250.000</b>	<b>175.000</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.206.232	1.311.985
Heraf forfalder inden for 1 år	-105.991	-105.515
	<b>1.100.241</b>	<b>1.206.470</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	712.087	794.979
<b>6. Deposita</b>		
Deposita i alt	198.875	198.875
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>198.875</b>	<b>198.875</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	198.750	198.875

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.206 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.256 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Morton Holding ApS, CVR-nr. 30 69 00 01, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VS 12 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VS 12 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Bjarnhof

Direktør og dirigent

På vegne af: VS 12 ApS

Serienummer: 8413b5b0-143b-474f-a200-c5f3ac9b60c0

IP: 151.43.xxx.xxx

2023-07-04 14:31:27 UTC



## Ulrik Bloch-Sørensen

GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 91e7e677-a23e-4b52-8f77-6b4833c44f97

IP: 87.51.xxx.xxx

2023-07-04 15:43:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>