

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

VSO Invest P/S
Carl Bernhards Vej 13 A, 4. th.
1817 Frederiksberg C

CVR-nr. 42397164

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2024

Jesper Bruce-Anderson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for VSO Invest P/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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.

København, den 3. juni 2024

Direktion

Jesper Bruce-Anderson
direktør

Bestyrelse

Lior Koren
formand

Jesper Bruce-Anderson

Bjarne Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i VSO Invest P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for VSO Invest P/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisors 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.

Helsingør, den 3. juni 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30195264

Morten Bjerregaard
statsautoriseret revisor
mne34299

Peter Kallermann
statsautoriseret revisor
mne8285

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VSO Invest P/S Carl Bernhards Vej 13 A, 4. th. 1817 Frederiksberg C CVR-nr. 42397164 Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Jesper Bruce-Anderson, direktør
Bestyrelse	Lior Koren Jesper Bruce-Anderson Bjarne Jensen
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på 399.776 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 11.212.494 kr., og en egenkapital på 2.351.801 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for VSO Invest P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaleomkostninger samt administration 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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld amortisering af realkreditlån.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 erhvervestidspunktet 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 afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		501.304	454.897
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		15.732	1.128.018
Driftsresultat		517.036	1.582.915
Finansielle indtægter		225	0
Finansielle omkostninger		-117.485	-122.636
Resultat før skat		399.776	1.460.279
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		399.776	1.460.279
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		399.776	1.460.279
Resultatdisponering		399.776	1.460.279

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	10.300.000	10.284.268
Materielle anlægsaktiver		10.300.000	10.284.268
Anlægsaktiver		10.300.000	10.284.268
Likvide beholdninger		912.494	606.919
Omsætningsaktiver		912.494	606.919
Aktiver		11.212.494	10.891.187
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		1.951.801	1.552.025
Egenkapital		2.351.801	1.952.025
Gæld til realkreditinstitutter		5.168.393	5.265.988
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.168.393	5.265.988
Gæld til realkreditinstitutter	2	99.564	99.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.927	98.781
Anden gæld		42.500	42.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.432.309	3.432.309
Kortfristede gældsforpligtelser		3.692.300	3.673.174
Gældsforpligtelser		8.860.693	8.939.162
Passiver		11.212.494	10.891.187
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	1.552.025	1.952.025
Årets resultat	0	399.776	399.776
Egenkapital 31. december 2023	400.000	1.951.801	2.351.801

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.156.250	9.156.250
Kostpris ultimo	9.156.250	9.156.250
Dagsværdireguleringer primo	1.128.018	0
Årets reguleringer	15.732	1.128.018
Dagsværdireguleringer ultimo	1.143.750	1.128.018
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.300.000	10.284.268

Investeringsejendomme:

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af en udlejningsejendom.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsdata for lignende udlejningsejendomme i samme geografiske område. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Afkastkrav, 5,15% (2022: 6%)

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.168.393	99.564	4.927.637
	5.168.393	99.564	4.927.637

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 10.300.000 kr. pr. 31. december 2023.

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.”

Bjarne Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: VSO Invest P/S

Serienummer: 96b622c6-740c-472f-a9d1-364833aafb8c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-07 07:25:05 UTC



Jesper Bruce-Anderson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: VSO Invest P/S

Serienummer: df8a273e-e37c-44e3-84ed-789f94f6e679

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-07 07:36:21 UTC



Jesper Bruce-Anderson

Direktør og dirigent

På vegne af: VSO Invest P/S

Serienummer: df8a273e-e37c-44e3-84ed-789f94f6e679

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-07 07:36:21 UTC



Lior Koren

Bestyrelsesformand

På vegne af: VSO Invest P/S

Serienummer: 2fe3aba6-2e84-4d64-86bb-3fd2e2cf95ed

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-06-07 09:24:43 UTC



Morten Bo Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: cb653e79-2173-4f3d-9731-6dd25fef0cf2

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-06-07 09:30:48 UTC



Peter Kallermann

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: c4f35ddb-c72c-4f36-b525-42263d2df6c0

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-06-07 10:58:42 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>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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