

**VSO Invest P/S**  
Frederiksberg Alle 51, st, tv,  
1820 Frederiksberg C

**CVR-nr. 42397164**

**Årsrapport 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

---

Jesper Bruce-Anderson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. marts 2026

### 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 2025 - 31. december 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.

Helsingør, den 31. marts 2026

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

Morten Bjerregaard  
statsautoriseret revisor  
mne34299

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	VSO Invest P/S Frederiksberg Alle 51, st, tv, 1820Frederiksberg C CVR-nr. 42397164 Regnskabsår 1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Lior Koren Jesper Bruce-Anderson Bjarne Jensen
<b>Direktion</b>	Jesper Bruce-Anderson
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000Helsingør

## 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 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 319.732, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 9.834.025, og en egenkapital på kr. 1.207.695.

### 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 2025 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### 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.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

## 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 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 dagsværdis vurderes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendommenes 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.

### 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	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>431.730</b>	<b>500.610</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-1.860.722
<b>Driftsresultat</b>		<b>431.730</b>	<b>-1.360.112</b>
Finansielle indtægter		3.441	12.686
Finansielle omkostninger		-115.439	-116.412
<b>Resultat før skat</b>		<b>319.732</b>	<b>-1.463.838</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>319.732</b>	<b>-1.463.838</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		319.732	-1.463.838
<b>Resultatdisponering</b>		<b>319.732</b>	<b>-1.463.838</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	8.439.278	8.439.278
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.439.278</b>	<b>8.439.278</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		17.990	17.156
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.990</b>	<b>17.156</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.376.757</b>	<b>1.234.638</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.394.747</b>	<b>1.251.794</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.834.025</b>	<b>9.691.072</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		807.695	487.963
<b>Egenkapital</b>		<b>1.207.695</b>	<b>887.963</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.986.884	5.070.818
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.986.884</b>	<b>5.070.818</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	85.903	99.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.084	155.088
Anden gæld		44.150	45.350
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.432.309	3.432.309
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.639.446</b>	<b>3.732.291</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.626.330</b>	<b>8.803.109</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.834.025</b>	<b>9.691.072</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	400.000	487.963	887.963
Årets resultat	0	319.732	319.732
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>400.000</b>	<b>807.695</b>	<b>1.207.695</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	9.156.250	9.156.250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.156.250</b>	<b>9.156.250</b>
Dagsværdireguleringer primo	-716.972	1.143.750
Årets reguleringer	0	-1.860.722
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-716.972</b>	<b>-716.972</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.439.278</b>	<b>8.439.278</b>

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 2024.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Afkastkrav, 5% (2024: 5%)

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.986.884	85.903	4.748.413
	<b>4.986.884</b>	<b>85.903</b>	<b>4.748.413</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 8.439.278 kr. pr. 31. december 2025.