Vorsøhus ApS

Kongensgade 96, st, th
6700 Esbjerg

CVR-nr. 44562405

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 09-05-2025

_____
Emil Rask Gantzel Torbensen
Dirigent

Medlem af Kreston:
Et samarbejde mellem uafhængige
statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15-01-2024 - 31-12-2024 for Vorsøhus 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15-01-2024 - 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.

Esbjerg, den 08-05-2025

Direktion

Mogens Hansen	Emil Rask Gantzel Torbensen

Bestyrelse

Mogens Hansen	Ole Filip Kramer	Emil Rask Gantzel Torbensen
Formand	Medlem	Medlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vorsøhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vorsøhus ApS for regnskabsåret 15-01-2024 - 31-12-2024 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 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.

Daugård, den 08-05-2025

Status Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen
Statsautoriseret revisor
mne42894

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejerskab og drift af boligudlejningsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold
Det er selskabets første regnskabsår. Der har ikke været nogle væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 15-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 3.059.854, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 32.206.212, og en egenkapital på kr. 3.099.854.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Vorsøhus ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Da regnskabsåret 2024 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
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.

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, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Dagsværdiregulering af investeringejendomme
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, amortisering af realkreditlån 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
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 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 huslejeindtægter uden hensyn til årets tomgang med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med det fastsatte afkastkrav. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 1 boligudlejningsejendom. Afkastkravet er fastsat på markedsniveau til 5,25% for ejendommen centralt beliggende i Horsens.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsærdiregulering 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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Likvider
Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

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.

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	2024 kr.
Bruttofortjeneste		**680.070**
Personaleomkostninger	1	-77.842
Dagsværdireguleringer af investeringsejendom		4.335.925
Driftsresultat		**4.938.153**
Andre finansielle indtægter		4.723
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-383.770
Andre finansielle omkostninger		-634.190
Resultat før skat		**3.924.916**
Skat af årets resultat		-865.062
Årets resultat		**3.059.854**
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		3.059.854
Resultatdisponering		**3.059.854**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	2	31.930.272
Materielle anlægsaktiver		**31.930.272**
Anlægsaktiver		**31.930.272**
Andre tilgodehavender		21.974
Periodeafgrænsningsposter		10.925
Tilgodehavender		**32.899**
Likvide beholdninger		**243.041**
Omsætningsaktiver		**275.940**
Aktiver		**32.206.212**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		3.059.854
Egenkapital		**3.099.854**
Hensættelser til udskudt skat		865.062
Hensatte forpligtelser		**865.062**
Gæld til realkreditinstitutter		17.337.679
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.883.770
Langfristede gældsforpligtelser	3	**27.221.449**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		708.748
Anden gæld		311.099
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.019.847**
Gældsforpligtelser		**28.241.296**
Passiver		**32.206.212**
Eventualforpligtelser	4	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Kapitalforhøjelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	3.059.854	3.059.854
Egenkapital 31-12-2024	**40.000**	**3.059.854**	**3.099.854**

Noter

	2024
1. Personaleomkostninger	
Lønninger	76.956
Pensioner	792
Andre omkostninger til social sikring	94
	77.842
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1
2. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	27.594.347
Kostpris ultimo	**27.594.347**
Årets reguleringer	4.335.925
Dagsværdireguleringer ultimo	**4.335.925**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**31.930.272**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Ved anvendelsen af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen. Ved værdiansættelsen af selskabets ejendom, som er beliggende i Horsens, er der pr. 31. december 2024 benyttet et afkastkrav på 5,25%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 31.930.272.

Afkastkravet på 5,25% er fastsat ud fra en vurdering af ejendommens og lejemålenes generelle gode stand, dens centrale beliggenhed samt under hensyntagen til markedsforholdene i området.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet på + 0,25% medfører en lavere dagsværdi af selskabets investeringsejendom på ca. kr. 1.450.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendom på ca. kr. 1.600.000.

For selskabets investering i investeringsejendommen er der i resultatopgørelsen indregnet kr. 4.335.925 i positiv urealiseret værdiregulering. Beløbet er medtaget under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.337.679	0	17.337.679
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.883.770	0	9.883.770
	27.221.449	**0**	**27.221.449**

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den skyldige skat pr. 31. december 2024 fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Noter

	2024

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til Jyske Realkredit kr. 17.572.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Frederiks Bajers Gade 26, 8700 Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 31.930.272.