

Ejendomsselskabet VJ ApS

Tinksmedevej 13
6851 Janderup Vestj
CVR-nr. 26917204

Årsrapport 02.04.2018 - 01.04.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.08.2019

Dirigent

Navn: Viggo Jørgen Jørgensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2018/19 | 6 |
| Balance pr. 01.04.2019 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet VJ ApS
Tinksmedevej 13
6851 Janderup Vestj

CVR-nr.: 26917204
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 02.04.2018 - 01.04.2019

Direktion

Viggo Jørgen Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 02.04.2018 - 01.04.2019 for Ejendomsselskabet VJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 01.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 02.04.2018 - 01.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Janderup, den 28.08.2019

Direktion

Viggo Jørgen Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet VJ ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet VJ ApS for regnskabsåret 02.04.2018 - 01.04.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 01.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.04.2018 - 01.04.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 28.08.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33729

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsudlejning samt handel med ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 547 t.kr. mod et overskud på 241 t.kr. for 2017/18.

Resultatet for 2018/19 anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.350.267 | 630.177 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | <u>(647.000)</u> | <u>(201.000)</u> |
| Driftsresultat | | 703.267 | 429.177 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | 0 | (101.000) |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(1.012)</u> | <u>(7.629)</u> |
| Resultat før skat | | 702.255 | 320.548 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>(155.054)</u> | <u>(79.592)</u> |
| Årets resultat | | <u>547.201</u> | <u>240.956</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>547.201</u> | <u>240.956</u> |
| | | <u>547.201</u> | <u>240.956</u> |

Balance pr. 01.04.2019

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Grunde og bygninger | | 14.989.000 | 2.716.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 14.989.000 | 2.716.000 |
| Anlægsaktiver | | 14.989.000 | 2.716.000 |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 0 | 7.595.931 |
| Varebeholdninger | | 0 | 7.595.931 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 276.984 | 0 |
| Udskudt skat | 4 | 23.000 | 23.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 13.430 | 13.200 |
| Tilgodehavender | | 313.414 | 36.200 |
| Omsætningsaktiver | | 313.414 | 7.632.131 |
| Aktiver | | 15.302.414 | 10.348.131 |

Balance pr. 01.04.2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>5.924.067</u> | <u>5.376.866</u> |
| Egenkapital | | <u>6.049.067</u> | <u>5.501.866</u> |
| | | | |
| Bankgæld | | 8.716.144 | 4.611.076 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 276.984 | 29.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 76.111 | 101.000 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 155.054 | 75.592 |
| Anden gæld | | <u>29.054</u> | <u>29.597</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>9.253.347</u> | <u>4.846.265</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>9.253.347</u> | <u>4.846.265</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>15.302.414</u> | <u>10.348.131</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 5.376.866 | 5.501.866 |
| Årets resultat | 0 | 547.201 | 547.201 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 5.924.067 | 6.049.067 |

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 |
|---|-----------------|----------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 647.000 | 201.000 |
| | 647.000 | 201.000 |
| | | |
| | 2018/19 | 2017/18 |
| | kr. | kr. |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 155.054 | 75.592 |
| Ændring af udskudt skat | 0 | 4.000 |
| | 155.054 | 79.592 |
| | | |
| | | Grunde og bygninger |
| | | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 5.439.002 |
| Tilgange | | 12.920.000 |
| Kostpris ultimo | | 18.359.002 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | | (2.723.002) |
| Årets afskrivninger | | (647.000) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (3.370.002) |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 14.989.000 |
| | | |
| | 2018/19 | 2017/18 |
| | kr. | kr. |
| 4. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | (72.000) | (76.000) |
| Varebeholdninger | 0 | 102.000 |
| Tilgodehavender | (3.000) | (3.000) |
| | (75.000) | 23.000 |
| | | |
| Bevægelser i året | | |
| Primo | 23.000 | |
| Indregnet i resultatopgørelsen | (98.000) | |
| Ultimo | (75.000) | |

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med VJ Holding Janderup ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der stilles sikkerhed i ejendommene til 3. mands gæld til kreditforening.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.515 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter årets lejeindtægter mv. med fradrag af driftsomkostninger for ejendommene.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter samt avancer på ejendomme til videresalg.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 25 år |
|-----------|-------|

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg, der måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.