



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

VJC Ejendomme ApS

CVR-nr. 27 97 95 13

Frederiksværksgade 43 A
3400 Hillerød

Årsrapport 2018/19

(regnskabsperiode 1. august 2018 - 31. juli 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
19. december 2019

Jørgen Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. august 2018 - 31. juli 2019 for VJC Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 19. december 2019

I direktionen:

Jørgen Christensen

Vibeke Christensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i VJC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VJC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Allerød, den 19. december 2019

**Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Steen Dahl Andersen
statsautoriseret revisor
mne29455

Selskabsoplysninger

Selskabet

VJC Ejendomme ApS
Frederiksværksgade 43 A
3400 Hillerød

CVR-nr.: 27 97 95 13
Stiftet: 30. juni 2004
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 1. august - 31. juli

Direktion

Jørgen Christensen
Vibeke Christensen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom og lokaler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har den 1. august 2018 solgt anparterne i VJCDANS ApS

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

	Note	2018/19	2017/18
Nettoomsætning		295.960	338.675
Direkte omkostninger		-203.925	-146.326
Andre driftsindtægter		70.000	0
Andre eksterne omkostninger		-20.152	-20.224
Bruttofortjeneste		141.883	172.125
Af- og nedskrivninger	1	-144.053	-52.800
Driftsresultat		-2.170	119.325
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	388.801
Finansielle indtægter		0	2.286
Finansielle omkostninger		-13.150	-11.787
Ordinært resultat før skat		-15.320	498.625
Skat af årets resultat	2	3.000	-23.856
Årets resultat		-12.320	474.769
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		465.066	280.168
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		54.000	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-531.386	88.801
Disponeret i alt		-12.320	474.769

Balance pr. 31. juli

Aktiver

	Note	2019	2018
Grunde og bygninger	3	5.379.480	5.432.280
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	798.347	519.600
Materielle anlægsaktiver		6.177.827	5.951.880
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	611.386
Finansielle anlægsaktiver		0	611.386
Anlægsaktiver		6.177.827	6.563.266
Andre tilgodehavender		21.149	2.970
Tilgodehavende selskabsskat		62.416	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	103.026
Kortfristede tilgodehavender		83.565	105.996
Likvide beholdninger		385.780	486.724
Omsætningsaktiver		469.345	592.720
Aktiver i alt		6.647.172	7.155.986

Balance pr. 31. juli

Passiver

	Note	2019	2018
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	531.386
Overført resultat		5.400.662	4.935.596
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		54.000	105.800
Egenkapital		5.579.662	5.697.782
Hensættelser til udskudt skat	6	517.000	520.000
Hensatte forpligtelser		517.000	520.000
Gæld til realkreditinstitutter	7	248.055	328.072
Langfristede gældsforpligtelser		248.055	328.072
Kortfristet del af langfristet gæld	7	85.000	85.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	223.647
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		197.455	189.889
Selskabsskat		0	51.596
Anden gæld		0	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser		302.455	610.132
Gældsforpligtelser		550.510	938.204
Passiver i alt		6.647.172	7.155.986
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse 1. august - 31. juli

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anpartskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Saldo primo	531.386	442.585
Egenkapital overført til reserver	-531.386	88.801
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>531.386</u>
Overført resultat		
Saldo primo	4.935.596	4.655.428
Årets resultat	465.066	280.168
Saldo ultimo	<u>5.400.662</u>	<u>4.935.596</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	105.800	103.400
Udbetalt udbytte	-105.800	-103.400
Årets resultat	54.000	105.800
Saldo ultimo	<u>54.000</u>	<u>105.800</u>
Egenkapital	<u>5.579.662</u>	<u>5.697.782</u>

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1 Af- og nedskrivninger		
Grunde og bygninger	52.800	52.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	91.253	0
	<u>144.053</u>	<u>52.800</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	0	-20.255
Regulering af udskudt skat	-3.000	44.000
Skat vedrørende tidligere år	0	111
	<u>-3.000</u>	<u>23.856</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. august	6.282.055	6.282.055
Kostpris 31. juli	6.282.055	6.282.055
Afskrivninger 1. august	849.775	796.975
Årets afskrivninger	52.800	52.800
Afskrivninger 31. juli	902.575	849.775
Regnskabsmæssig værdi 31. juli	<u>5.379.480</u>	<u>5.432.280</u>
Restværdi efter afsluttet brugstid	3.642.055	3.642.055

Noter

	2019	2018
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. august	519.600	0
Tilgang	520.000	519.600
Afgang	-150.000	0
Kostpris 31. juli	<u>889.600</u>	<u>519.600</u>
Afskrivninger 1. august	0	0
Årets afskrivninger	91.253	0
Afskrivninger 31. juli	<u>91.253</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. juli	<u>798.347</u>	<u>519.600</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. august	80.000	80.000
Afgang	-80.000	0
Kostpris 31. juli	<u>0</u>	<u>80.000</u>
Værdireguleringer 1. august	531.386	442.585
Årets resultatandele	0	388.801
Udbytte til moderselskabet	-531.386	-300.000
Værdireguleringer 31. juli	<u>0</u>	<u>531.386</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. juli	<u>0</u>	<u>611.386</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. august	520.000	476.000
Regulering af udskudt skat i året	-3.000	44.000
	<u>517.000</u>	<u>520.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31. juli 2019</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	333.055	85.000	248.055	0
	<u>333.055</u>	<u>85.000</u>	<u>248.055</u>	<u>0</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 333, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2019 udgør t.kr. 923.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til biler, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	50 år	ca. 50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlingning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Jørgen Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-498608895647

IP: 87.52.xxx.xxx

2019-12-20 11:09:27Z

NEM ID 

Jørgen Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-498608895647

IP: 87.52.xxx.xxx

2019-12-20 11:09:27Z

NEM ID 

Vibeke Ungstrup Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-812768680959

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-12-20 19:52:25Z

NEM ID 

Steen Dahl Andersen

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 87.48.xxx.xxx

2019-12-20 20:45:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5NY26-OM003-XOWCJ-MMOEW-WUYTU-A7QVI

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 tidsstemplet 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/validate>