



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

VJC EJENDOMME ApS

Frederiksværksgade 43A, 3400 Hillerød

CVR-nr. 27 97 95 13

Årsrapport

1. august 2022 - 31. juli 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2023.

Jørgen Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. august 2022 - 31. juli 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 for VJC EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 19. december 2023

Direktion

Viibekhee Vivieng Mollie Ungstrup

Jørgen Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i VJC EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VJC EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 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 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 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 2023

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Steen Dahl Andersen

statsautoriseret revisor
mne29455

Selskabsoplysninger

Selskabet	VJC EJENDOMME ApS Frederiksværksgade 43A 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 27 97 95 13
	Stiftet: 30. juni 2004
	Hjemsted: Hillerød
	Regnskabsår: 1. august - 31. juli
Direktion	Viibekhee Vivieng Mollie Ungstrup Jørgen Christensen
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom og lokaler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsætning	362.040	319.402
Andre driftsindtægter	211.333	0
Direkte omkostninger	-180.313	-214.411
Andre eksterne omkostninger	-125.931	-91.078
Bruttoresultat	267.129	13.913
1 Personaleomkostninger	-181.156	-191.125
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-175.358	-154.250
Driftsresultat	-89.385	-331.462
Andre finansielle indtægter	2.082	3.135
Øvrige finansielle omkostninger	-27.640	-56.347
Resultat før skat	-114.943	-384.674
3 Skat af årets resultat	225.707	84.628
Årets resultat	110.764	-300.046
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
Overføres til overført resultat	51.864	0
Disponeret fra overført resultat	0	-357.246
Disponeret i alt	110.764	-300.046

Balance 31. juli

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	3.792.310	3.781.759
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	575.910	190.667
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.368.220</u>	<u>3.972.426</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.368.220</u>	<u>3.972.426</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	6.000	40.000
	Andre tilgodehavender	95.584	254.101
	Tilgodehavender i alt	<u>101.584</u>	<u>294.101</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	748.027	774.027
	Værdipapirer i alt	<u>748.027</u>	<u>774.027</u>
	Likvide beholdninger	178.713	515.345
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.028.324</u>	<u>1.583.473</u>
	Aktiver i alt	<u>5.396.544</u>	<u>5.555.899</u>

Balance 31. juli

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.932.257	4.880.393
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
	Egenkapital i alt	<u>5.116.157</u>	<u>5.062.593</u>
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	232.520	458.227
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>232.520</u>	<u>458.227</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.625	20.000
	Anden gæld	27.242	15.079
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	47.867	35.079
	Gældsforpligtelser i alt	<u>47.867</u>	<u>35.079</u>
	Passiver i alt	<u>5.396.544</u>	<u>5.555.899</u>

7 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. august 2021	125.000	5.237.639	56.500	5.419.139
Udloddet udbytte	0	0	-56.500	-56.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	-357.246	57.200	-300.046
Egenkapital 1. august 2022	125.000	4.880.393	57.200	5.062.593
Udloddet udbytte	0	0	-57.200	-57.200
Årets overførte overskud eller underskud	0	51.864	58.900	110.764
	125.000	4.932.257	58.900	5.116.157

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	181.125	191.125
Andre omkostninger til social sikring	<u>31</u>	<u>0</u>
	<u>181.156</u>	<u>191.125</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	59.368	50.250
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>115.990</u>	<u>104.000</u>
	<u>175.358</u>	<u>154.250</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-225.707</u>	<u>-84.628</u>
	<u>-225.707</u>	<u>-84.628</u>
	<u>31/7 2023</u>	<u>31/7 2022</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. august 2022	4.437.989	4.249.523
Tilgang i årets løb	<u>69.919</u>	<u>188.466</u>
Kostpris 31. juli 2023	<u>4.507.908</u>	<u>4.437.989</u>
Af- og nedskrivninger 1. august 2022	-656.230	-605.980
Årets afskrivninger	<u>-59.368</u>	<u>-50.250</u>
Af- og nedskrivninger 31. juli 2023	<u>-715.598</u>	<u>-656.230</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2023	<u>3.792.310</u>	<u>3.781.759</u>

Noter

	<u>31/7 2023</u>	<u>31/7 2022</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. august 2022	520.000	520.000
Tilgang i årets løb	639.900	0
Afgang i årets løb	<u>-520.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. juli 2023	<u>639.900</u>	<u>520.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. august 2022	-329.333	-225.333
Årets afskrivninger	-115.990	-104.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>381.333</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. juli 2023	<u>-63.990</u>	<u>-329.333</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2023	<u>575.910</u>	<u>190.667</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. august 2022	458.227	542.855
Udskudt skat af årets resultat	<u>-225.707</u>	<u>-84.628</u>
	<u>232.520</u>	<u>458.227</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. juli 2023		<u>748.027</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-25.999</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VJC EJENDOMME ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver. Endvidere indregnes modtagne tilskud, erstatninger og kompensationer vedrørende coronasituationen i denne post. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Nedskrivning på 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 genindvindingsværdi.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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.

Egenkapital

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.

Selskabsskat 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.”

Jørgen Christensen

Direktør

Serienummer: 8d9b499c-7b78-402b-9d3e-3394a65eb3f1

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-12-21 11:40:41 UTC



Jørgen Christensen

Dirigent

Serienummer: 8d9b499c-7b78-402b-9d3e-3394a65eb3f1

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-12-21 11:40:41 UTC



Viibekhee Vivien Mollie Ungstrup

Direktør

Serienummer: 269d60e7-4763-4c9a-8e9c-e1509b7b12e4

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-12-21 11:49:51 UTC



Steen Dahl Andersen

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

Serienummer: d37b01ac-a005-41d1-8c8b-ffa2c3b096a8

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-12-21 15:41:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6D1ZE-0FDHX-XQF6E-7MX1E-QEPGS-OUP3Y

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**