



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# VJC EJENDOMME ApS

Frederiksværksgade 43A, 3400 Hillerød

CVR-nr. 27 97 95 13

## Årsrapport

1. august 2021 - 31. juli 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2022.

---

Jørgen Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. august 2021 - 31. juli 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2021 - 31. juli 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2021 - 31. juli 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 9. november 2022

### **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 2021 - 31. juli 2022 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 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 9. november 2022

### **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 tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. august - 31. juli**

Note	2021/22	2020/21
Nettoomsætning	319.402	315.699
Andre driftsindtægter	0	85.200
Direkte omkostninger	-214.411	-193.811
Andre eksterne omkostninger	-91.078	-102.536
<b>Bruttoresultat</b>	<b>13.913</b>	<b>104.552</b>
1 Personaleomkostninger	-191.125	-92.000
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-154.250	-186.939
Andre driftsomkostninger	0	-18.310
<b>Driftsresultat</b>	<b>-331.462</b>	<b>-192.697</b>
Andre finansielle indtægter	3.135	33.589
Øvrige finansielle omkostninger	-56.347	-8.072
<b>Resultat før skat</b>	<b>-384.674</b>	<b>-167.180</b>
3 Skat af årets resultat	84.628	33.145
<b>Årets resultat</b>	<b>-300.046</b>	<b>-134.035</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
Disponeret fra overført resultat	-357.246	-190.535
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-300.046</b>	<b>-134.035</b>

**Balance 31. juli**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	3.781.759	3.643.544
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	190.667	294.667
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.972.426</u>	<u>3.938.211</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.972.426</u></b>	<b><u>3.938.211</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	40.000	79.062
	Andre tilgodehavender	254.101	284.820
	Tilgodehavender i alt	<u>294.101</u>	<u>363.882</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	774.027	427.882
	Værdipapirer i alt	<u>774.027</u>	<u>427.882</u>
	Likvide beholdninger	515.345	1.272.648
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.583.473</u></b>	<b><u>2.064.412</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.555.899</u></b>	<b><u>6.002.623</u></b>



**Balance 31. juli**

<b>Passiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.880.393	5.237.639
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.062.593</u></b>	<b><u>5.419.139</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	458.227	542.855
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>458.227</u></b>	<b><u>542.855</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Anden gæld	15.079	20.629
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.079	40.629
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>35.079</u></b>	<b><u>40.629</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.555.899</u></b>	<b><u>6.002.623</u></b>

**7 Oplysninger om dagsværdi**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. august 2020	125.000	5.428.174	55.300	5.608.474
Udloddet udbytte	0	0	-55.300	-55.300
Årets overførte overskud eller underskud	0	-190.535	56.500	-134.035
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
	<b>125.000</b>	<b>4.880.393</b>	<b>57.200</b>	<b>5.062.593</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	191.125	92.000
	<b>191.125</b>	<b>92.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	50.250	45.979
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	104.000	140.960
	<b>154.250</b>	<b>186.939</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-84.628	-33.145
	<b>-84.628</b>	<b>-33.145</b>
	<u>31/7 2022</u>	<u>31/7 2021</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. august 2021	4.249.523	5.001.880
Tilgang i årets løb	188.466	205.003
Afgang i årets løb	0	-957.360
<b>Kostpris 31. juli 2022</b>	<b>4.437.989</b>	<b>4.249.523</b>
Af- og nedskrivninger 1. august 2021	-605.980	-560.000
Årets afskrivninger	-50.250	-45.979
<b>Af- og nedskrivninger 31. juli 2022</b>	<b>-656.230</b>	<b>-605.979</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2022</b>	<b>3.781.759</b>	<b>3.643.544</b>

## Noter

	<u>31/7 2022</u>	<u>31/7 2021</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. august 2021	520.000	889.600
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-369.600</u>
<b>Kostpris 31. juli 2022</b>	<b><u>520.000</u></b>	<b><u>520.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. august 2021	-225.333	-269.173
Årets afskrivninger	-104.000	-140.960
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>0</u>	<u>184.800</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. juli 2022</b>	<b><u>-329.333</u></b>	<b><u>-225.333</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2022</b>	<b><u>190.667</u></b>	<b><u>294.667</u></b>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. august 2021	542.855	576.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>-84.628</u>	<u>-33.145</u>
	<b><u>458.227</u></b>	<b><u>542.855</u></b>
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Børsnoterede aktier</u></b>
Dagsværdi 31. juli 2022		<u>774.027</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-53.855</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 ydelse.

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

### Direkte omkostninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter samt fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver. Endvidere indregnes modtagne tilskud, erstatninger og kompensationer vedrørende coronasituationen i denne post.

### **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.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

Aktiver 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.

### 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 gældsmetode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.