



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

VJC Ejendomme ApS

CVR-nr. 27 97 95 13

Frederiksværksgade 43 A
3400 Hillerød

Årsrapport 2019/20

(regnskabsperiode 1. august 2019 - 31. juli 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
21. december 2020

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 | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. august 2019 - 31. juli 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 21. december 2020

I direktionen:

Jørgen Christensen

Viibekhee Vивиeng
Mollie Ungstrup

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 2019 - 31. juli 2020 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 21. december 2020

**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
Viibekhee Vieng Mollie Ungstrup

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom og lokaler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft en fortjeneste på 259 t.kr. ved salg af ejendommen Margrethevej 21.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

| | Note | 2019/20 | 2018/19 |
|--|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 332.920 | 295.960 |
| Direkte omkostninger | | -135.782 | -203.925 |
| Andre driftsindtægter | | 296.239 | 70.000 |
| Andre eksterne omkostninger | | -41.708 | -20.152 |
| Bruttofortjeneste | | 451.669 | 141.883 |
| Personaleomkostninger | | -82.000 | 0 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | -217.920 | -144.053 |
| Driftsresultat | | 151.749 | -2.170 |
| Finansielle indtægter | | 1.336 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -11.208 | -13.150 |
| Ordinært resultat før skat | | 141.877 | -15.320 |
| Skat af årets resultat | 2 | -59.065 | 3.000 |
| Årets resultat | | 82.812 | -12.320 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført overskud | | 27.512 | 465.066 |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 55.300 | 54.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 0 | -531.386 |
| Disponeret i alt | | 82.812 | -12.320 |

Balance pr. 31. juli

Aktiver

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 3 | 4.441.880 | 5.379.480 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 | 620.427 | 798.347 |
| Materielle anlægsaktiver | | 5.062.307 | 6.177.827 |
| Anlægsaktiver | | 5.062.307 | 6.177.827 |
| Andre tilgodehavender | | 148.805 | 21.149 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 66.035 | 62.416 |
| Kortfristede tilgodehavender | | 214.840 | 83.565 |
| Værdipapirer | | 199.911 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 970.152 | 385.780 |
| Omsætningsaktiver | | 1.384.903 | 469.345 |
| Aktiver i alt | | 6.447.210 | 6.647.172 |

Balance pr. 31. juli

Passiver

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 5.428.174 | 5.400.662 |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 55.300 | 54.000 |
| Egenkapital | | 5.608.474 | 5.579.662 |
| Hensættelser til udskudt skat | 5 | 576.000 | 517.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 576.000 | 517.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 248.055 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 248.055 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 0 | 85.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 20.000 | 20.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 203.461 | 197.455 |
| Anden gæld | | 39.275 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 262.736 | 302.455 |
| Gældsforpligtelser | | 262.736 | 550.510 |
| Passiver i alt | | 6.447.210 | 6.647.172 |
| Særlig post | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse 1. august - 31. juli

| | <u>2020</u> | <u>2019</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 | 0 | 531.386 |
| Egenkapital overført til reserver | 0 | -531.386 |
| Saldo ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Overført resultat | | |
| Saldo primo | 5.400.662 | 4.935.596 |
| Årets resultat | 27.512 | 465.066 |
| Saldo ultimo | <u>5.428.174</u> | <u>5.400.662</u> |
| Foreslået udbytte | | |
| Saldo primo | 54.000 | 105.800 |
| Udbetalt udbytte | -54.000 | -105.800 |
| Årets resultat | 55.300 | 54.000 |
| Saldo ultimo | <u>55.300</u> | <u>54.000</u> |
| Egenkapital | <u>5.608.474</u> | <u>5.579.662</u> |

Noter

| | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1 Af- og nedskrivninger | | |
| Grunde og bygninger | 40.000 | 52.800 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 177.920 | 91.253 |
| | <u>217.920</u> | <u>144.053</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Skat af ordinært resultat | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 59.000 | -3.000 |
| Skat vedrørende tidligere år | 65 | 0 |
| | <u>59.065</u> | <u>-3.000</u> |
| | | |
| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| 3 Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. august | 6.282.055 | 6.282.055 |
| Tilgang | 44.175 | 0 |
| Afgang | -1.324.350 | 0 |
| Kostpris 31. juli | <u>5.001.880</u> | <u>6.282.055</u> |
| Afskrivninger 1. august | 902.575 | 849.775 |
| Årets afskrivninger | 40.000 | 52.800 |
| Afskrivninger vedrørende årets afgang | -382.575 | 0 |
| Afskrivninger 31. juli | <u>560.000</u> | <u>902.575</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. juli | <u>4.441.880</u> | <u>5.379.480</u> |
| Restværdi efter afsluttet brugstid | <u>3.001.880</u> | <u>3.642.055</u> |

Noter

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. august | 889.600 | 519.600 |
| Tilgang | 0 | 520.000 |
| Afgang | 0 | -150.000 |
| Kostpris 31. juli | <u>889.600</u> | <u>889.600</u> |
| Afskrivninger 1. august | 91.253 | 0 |
| Årets afskrivninger | <u>177.920</u> | <u>91.253</u> |
| Afskrivninger 31. juli | <u>269.173</u> | <u>91.253</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. juli | <u>620.427</u> | <u>798.347</u> |
| 5 Hensættelser til udskudt skat | | |
| Udskudt skat 1. august | 517.000 | 520.000 |
| Regulering af udskudt skat i året | <u>59.000</u> | <u>-3.000</u> |
| | <u>576.000</u> | <u>517.000</u> |
| 6 Særlig post | | |
| Årets resultat er positivt påvirket af salget af selskabets ejendom beliggende Margrethevej 21. Den regnskabsmæssige gevinst ved salget udgør t.kr. 260 og er indregnet under andre driftsindtæger. | | |

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 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.

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

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 registeret, 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: 80.197.xxx.xxx

2020-12-23 11:36:06Z

NEM ID 

Jørgen Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-498608895647

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-12-23 11:36:06Z

NEM ID 

Viibekhee Vivieng Mollie Ungstrup

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-812768680959

IP: 109.56.xxx.xxx

2020-12-23 19:58:12Z

NEM ID 

Steen Dahl Andersen

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret r...

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-12-23 20:01:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E5TH0-2EF5E-PG7Q5-T32XY-WEOEN-JTNAW

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>