



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VJ EJENDOMME APS**  
**DALGAS ALLE 2B, 4. 3., 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. januar 2018

---

Jonna Kyed

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |       |
| Ledelsesberetning.....                      | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                      | 8     |
| Balance.....                                | 9     |
| Noter.....                                  | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | VJ Ejendomme ApS<br>Dalgas Alle 2B, 4. 3.<br>7400 Herning  |
|                      | CVR-nr.: 31 58 29 62<br>Stiftet: 26. juni 2008<br>Hjemsted: Herning<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Jonna Kyed   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Birk Centerpark 30<br>7400 Herning                             |
| <b>Pengeinstitut</b> | Ringkøbing Landbobank<br>Torvet 18<br>7400 Herning   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for VJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. januar 2018

Direktion:

---

Jonna Kyed

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i VJ Ejendomme ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

Herning, den 30. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10056

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             |      | <b>336.653</b> | <b>368.674</b> |
| Administrationsomkostninger.....           |      | -48.300        | -21.868        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                |      | <b>288.353</b> | <b>346.806</b> |
| Finansielle indtægter.....                 |      | 0              | 801            |
| Finansielle omkostninger.....              |      | -801           | -54.061        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             |      | <b>287.552</b> | <b>293.546</b> |
| Skat af årets resultat.....                | 1    | -63.255        | -64.575        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                |      | <b>224.297</b> | <b>228.971</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Årets udbytte.....                         |      | 100.000        | 0              |
| Overført resultat.....                     |      | 124.297        | 228.971        |
| <b>I ALT</b> .....                         |      | <b>224.297</b> | <b>228.971</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |          | 3.368.984        | 3.521.304        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>2</b> | <b>3.368.984</b> | <b>3.521.304</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>3.368.984</b> | <b>3.521.304</b> |
| Andre tilgodehavender.....                    |          | 38.360           | 0                |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>38.360</b>    | <b>0</b>         |
| Likvide beholdninger.....                     |          | 99.091           | 22.353           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>137.451</b>   | <b>22.353</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>3.506.435</b> | <b>3.543.657</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                           |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud.....                        |          | 2.497.386        | 2.373.089        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....      |          | 100.000          | 0                |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | <b>3</b> | <b>2.722.386</b> | <b>2.498.089</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 357.067          | 382.384          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>357.067</b>   | <b>382.384</b>   |
| Deposita fra lejere.....                      |          | 123.001          | 123.001          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>123.001</b>   | <b>123.001</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 47.950           | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |          | 100.000          | 121.172          |
| Selskabsskat.....                             |          | 88.572           | 89.892           |
| Anden gæld.....                               |          | 67.459           | 329.119          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>303.981</b>   | <b>540.183</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>426.982</b>   | <b>663.184</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>3.506.435</b> | <b>3.543.657</b> |
| Eventualposter mv.                            | 5        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                            | 7        |                  |                  |

## NOTER

|  | 2017<br>kr.            | 2016<br>kr.              | Note                                      |                        |
|--|------------------------|--------------------------|---|------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                        |                          | <b>1</b>                                  |                        |
| Skat af årets resultat.....  | 88.572                 | 89.892                   |   |                        |
| Regulering af udskudt skat.....  | -25.317                | -25.317                  |   |                        |
|  | <b>63.255</b>          | <b>64.575</b>            |   |                        |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                        |                          | <b>2</b>                                  |                        |
|  |                        | Grunde og bygninger      |   |                        |
| Kostpris 1. januar 2017.....   |                        | 4.889.002                |   |                        |
| <b>Kostpris 31. december 2017.....</b>   |                        | <b>4.889.002</b>         |   |                        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....  |                        | 1.367.698                |   |                        |
| Årets afskrivninger .....  |                        | 152.320                  |   |                        |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>  |                        | <b>1.520.018</b>         |   |                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>  |                        | <b>3.368.984</b>         |   |                        |
| <br><b>Egenkapital</b>   |                        |                          | <b>3</b>                                  |                        |
|  | Anpartskapital         | Overført<br>overskud     | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt                  |
| Egenkapital 1. januar 2017.....  | 125.000                | 2.373.089                | 0   | 2.498.089              |
| Forslag til årets resultatdisponering.....   |                        | 124.297                  | 100.000                                   | 224.297                |
| <b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>  | <b>125.000</b>         | <b>2.497.386</b>         | <b>100.000</b>                            | <b>2.722.386</b>       |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                        |                          |   | <b>4</b>               |
|  | 1/1 2017<br>gæld i alt | 31/12 2017<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år                        | Restgæld<br>efter 5 år |
| Deposita fra lejere.....   | 123.001                | 123.001                  | 0   | 123.001                |
|  | <b>123.001</b>         | <b>123.001</b>           | <b>0</b>                                  | <b>123.001</b>         |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>  |                        |                          |   | <b>5</b>               |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>  |                        |                          |   |                        |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildebeskatninger som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. |                        |                          |   |                        |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kyed Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.   |                        |                          |   |                        |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for bankgæld, 0 tkr., har selskabet udstedt et ejerpantebrev på 450 tkr., der giver pant i ovenstående ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.033 tkr. Ejerpantebrev er ligeledes stillet til sikkerhed for Bolco ApS' gæld til pengeinstitut, som pr. 31. december 2017 udgør 0 tkr.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for VJ Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætningen udgør årets lejeindtægter eksklusiv moms.

**Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt afskrivninger.

**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 20-30 år | 0-15%     |

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.