



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**

**C/O KYED, DALGAS ALLE 2B 4. 3., 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. januar 2022

---

Jonna Kyed

**CVR-NR. 31 58 29 62**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. januar 2022

Direktion:

---

Jonna Kyed

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i VJ Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for VJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 20. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10056

## 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>295.977</b>	<b>316.407</b>
Administrationsomkostninger.....		-34.048	-32.018
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>261.929</b>	<b>284.389</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-433	-677
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>261.496</b>	<b>283.712</b>
Skat af årets resultat.....	2	-58.403	-62.652
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>203.093</b>	<b>221.060</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Årets udbytte.....		300.000	450.000
Overført resultat.....		-96.907	-228.940
<b>I ALT</b> .....		<b>203.093</b>	<b>221.060</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		2.759.704	2.912.024
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.759.704	2.912.024
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.759.704</b>	<b>2.912.024</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		200.000	448.000
Andre tilgodehavender.....		100.000	40.000
Tilgodehavender.....		300.000	488.000
Likvide beholdninger.....		18.090	1.809
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>318.090</b>	<b>489.809</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.077.794</b>	<b>3.401.833</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.104.601	2.201.508
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	450.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.529.601</b>	<b>2.776.508</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		254.603	280.238
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>254.603</b>	<b>280.238</b>
Deposita fra lejere.....		117.901	117.901
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	117.901	117.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.719	0
Selskabsskat.....		84.038	88.287
Anden gæld.....		70.687	138.899
Periodeafgrænsningsposter.....		13.245	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		175.689	227.186
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>293.590</b>	<b>345.087</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.077.794</b>	<b>3.401.833</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	2.201.508	450.000	2.776.508
Forslag til resultatdisponering.....		-96.907	300.000	203.093
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-450.000	-450.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.104.601</b>	<b>300.000</b>	<b>2.529.601</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note		
<b>Finansielle omkostninger</b>					
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	433	677	1		
	<b>433</b>	<b>677</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Skat af årets resultat.....	84.038	88.287	2		
Regulering af udskudt skat.....	-25.635	-25.635			
	<b>58.403</b>	<b>62.652</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Grunde og bygninger	3		
Kostpris 1. januar 2021.....		4.889.002			
Kostpris 31. december 2021.....		<b>4.889.002</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		1.976.978			
Årets afskrivninger .....		152.320			
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		<b>2.129.298</b>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		<b>2.759.704</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	4
Deposita fra lejere.....	117.901	0	117.901	117.901	
	<b>117.901</b>	<b>0</b>	<b>117.901</b>	<b>117.901</b>	

**Eventualposter mv.**

5

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kyed Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
	Regnskabsmæssig værdi af aktiver	Pantets nom. værdi eller restgæld	
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:			
Grunde og bygninger.....	2.523.064	450.000	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VJ Ejendomme ApS for 2021 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.

### 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 salgskomkostninger 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.