



Marselis Boulevard 173
8000 Aarhus C
Telefon 86 20 76 20
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
aarhus@kvistjensen.dk

VG5 ApS
c/o Best IT ApS, Engvej 32, 2960 Rungsted Kyst
CVR-nr. 32 76 31 46
Årsrapport
1. februar 2018 - 31. januar 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2019.

Palle Lykke Loran
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. februar 2018 - 31. januar 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 for VG5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 12. juli 2019

Direktion

Palle Lykke Loran

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i VG5 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VG5 ApS for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 12. juli 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	VG5 ApS c/o Best IT ApS Engvej 32 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 32 76 31 46
	Stiftet: 29. januar 2010
	Hjemsted: Hørsholm
	Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
Direktion	Palle Lykke Loran
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Best IT A/S

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	2.601.582	2.301.888
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.200.000	2.660.088
Resultat af primær drift	3.801.582	4.961.976
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.024	24.193
Andre finansielle indtægter	138.784	164.750
2 Andre finansielle omkostninger	-872.703	-947.432
Resultat før skat	3.092.687	4.203.487
Skat af årets resultat	-680.947	-924.767
Årets resultat	2.411.740	3.278.720
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.411.740	3.278.720
Disponeret i alt	2.411.740	3.278.720

Balance 31. januar

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	42.400.000	41.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	42.400.000	41.200.000
Anlægsaktiver i alt	42.400.000	41.200.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.283.896	1.251.205
Andre tilgodehavender	6.948.608	7.278.576
Periodeafgrænsningsposter	0	24.283
Tilgodehavender i alt	8.232.504	8.554.064
Likvide beholdninger	473.570	52.230
Omsætningsaktiver i alt	8.706.074	8.606.294
Aktiver i alt	51.106.074	49.806.294

Balance 31. januar

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	20.420.852	18.009.112
Egenkapital i alt	20.545.852	18.134.112
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.963.945	3.699.524
Hensatte forpligtelser i alt	3.963.945	3.699.524
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	19.763.710	19.984.183
Deposita	229.653	347.031
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.993.363	20.331.214
Gældsforpligtelser	218.900	217.328
Gæld til pengeinstitutter	3.127.873	3.484.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.004	108.087
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.741.587	3.466.494
Selskabsskat	416.526	349.696
Anden gæld	38.024	14.985
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.602.914	7.641.444
Gældsforpligtelser i alt	26.596.277	27.972.658
Passiver i alt	51.106.074	49.806.294

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendom.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	54.649	82.368
Andre finansielle omkostninger	818.054	865.064
	<u>872.703</u>	<u>947.432</u>
	<u>31/1 2019</u>	<u>31/1 2018</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. februar 2018	24.337.851	18.847.239
Tilgang i årets løb	0	5.490.612
Kostpris 31. januar 2019	<u>24.337.851</u>	<u>24.337.851</u>
Regulering til dagsværdi 1. februar 2018	16.862.149	14.202.061
Årets regulering til dagsværdi	1.200.000	2.660.088
Regulering til dagsværdi 31. januar 2019	<u>18.062.149</u>	<u>16.862.149</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2019	<u>42.400.000</u>	<u>41.200.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,75%
------------------------------------	-------

Noter

	31/1 2019	31/1 2018
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.982.610	20.201.511
Heraf forfalder inden for 1 år	-218.900	-217.328
	19.763.710	19.984.183
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.751.000	5.969.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.983 t.kr., er der givet pant nom. 20.285 t.kr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2019 udgør 42.400 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening, er der givet pant på nom. 55 t.kr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2019 udgør 42.400 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på nom. 6.600 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2019 udgør 42.400 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 10 t.kr. for søsterselskabet Vich 4582 ApS, hvis bankgæld udgør 3 t.kr. pr. 31. januar 2019.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på maksimalt 7.650 t.kr. for søsterselskabet Xpapa Bolig ApS, hvis bankgæld udgør 3.840 t.kr. pr. 31. januar 2019.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Best IT A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VG5 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat på baggrund af markedsstatistikker danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VG5 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Palle Lykke Loran

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-916053711726
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2019 kl.: 10:29:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Palle Lykke Loran

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-916053711726
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2019 kl.: 10:29:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Brian Christensen

Som Revisor
RID: 96815399
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2019 kl.: 21:31:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 3c2b5193gkXt24462497