

# **VG5 ApS**

Engvej 32  
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport  
1. februar 2015 - 31. januar 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/06/2016**

---

**Palle Loran**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

VG5 ApS

Engvej 32

2960 Rungsted Kyst

Telefonnummer: 45760707

CVR-nr: 32763146

Regnskabsår: 01/02/2015 - 31/01/2016

**Revisor**

VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Marselis Boulevard 173

8000 Aarhus C

DK Danmark

CVR-nr: 18291584

P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. februar 2015 - 31. januar 2016 for VG5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. Januar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 – 31. januar 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den

**Direktion**

Palle Lykke Loran

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VG5 ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VG5 ApS for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 etiske 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 virksomheden, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelseberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 13/06/2016

Poul Vogelius  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 607.793. Årets overskud disponeres således:

Overført til næste år	607.793
I alt	607.793

Egenkapitalen udgør herefter kr. 14.560.704.

Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi- reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser 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.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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.

## Indtægtskriterier

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet. Indtægtsgrundlaget er udskrevne fakturaer samt fakturerbare solgte/optjente lejeudgifter.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Skatter herunder 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 a-conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-



Skud måles til den værdi, hvori aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 pct.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt tillæg og godtgørelser under a-contoskatteordningen.

### 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget 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.

Andre anlæg, materiel og inventar      5 år

Småaktiver under kr. 12.800 udgiftsførers over 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 resultatopgørelsens poster under afskrivninger.

## **Investerings ejendom**

Investerings ejendomme indregnes til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under årets værdireguleringer, gevinster og tab ved afhændelse af investerings ejendomme.

Årets værdiregulering på investerings ejendomme – 22 pct. hensat skat indgår i reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilhører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessum som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med ejendoms mægler vurdering.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger. Der korrigeres for skønnet tomgangsleje baseret på lejesammen-sætning og kontraktbestand.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. feb 2015 - 31. jan 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.860.121</b>	<b>1.426.563</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-630.350	-705.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.229.771</b>	<b>721.563</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	63.895	34.545
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-788.188	-732.214
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>505.478</b>	<b>23.894</b>
Skat af årets resultat .....	3	102.315	148.673
<b>Årets resultat</b> .....		<b>607.793</b>	<b>172.567</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		607.793	172.567
<b>I alt</b> .....		<b>607.793</b>	<b>172.567</b>

# Balance 31. januar 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		33.674.650	34.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		7.500	12.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>33.682.150</b>	<b>34.312.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>33.682.150</b>	<b>34.312.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		6.324.504	5.854.817
Periodeafgrænsningsposter .....		21.400	21.400
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.345.904</b>	<b>5.876.217</b>
Likvide beholdninger .....		354.734	417.494
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.700.638</b>	<b>6.293.711</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>40.382.788</b>	<b>40.606.211</b>

# Balance 31. januar 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		12.599.153	0
Overført resultat .....		1.836.551	13.827.911
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>14.560.704</b>	<b>13.952.911</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.262.030	3.631.399
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.262.030</b>	<b>3.631.399</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		18.377.123	18.440.528
Skyldig selskabsskat .....		267.054	177.354
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.644.177</b>	<b>18.617.882</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		33.929	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.444.916	3.898.071
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	22.250
Deposita .....		437.032	483.698
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.915.877</b>	<b>4.404.019</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>22.560.054</b>	<b>23.021.901</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>40.382.788</b>	<b>40.606.211</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægt	63.895	34.545
	<u>63.895</u>	<u>34.545</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	713.651	646.961
Renter, mellemregning	74.411	73.555
Låneomkostninger	0	1.475
Renter, pengeinstitut	126	10.223
	<u>788.188</u>	<u>732.214</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	267.054	177.354
Ændring af udskudt skat	- 369.369	- 326.027
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>- 102.315</u>	<u>148.673</u>