

# **VG5 ApS**

**c/o Best IT ApS, Engvej 32, 2960 Rungsted Kyst**

**CVR-nr. 32 76 31 46**

## **Årsrapport**

**1. februar 2017 - 31. januar 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2018.

---

Palle Lykke Loran  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. februar 2017 - 31. januar 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 12. juli 2018

### **Direktion**

Palle Lykke Loran

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Til kapitalejerne i VG5 ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VG5 ApS for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 12. juli 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius  
registreret revisor  
MNE-nr. 4549

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35438

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Palle Lykke Loran
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Best IT A/S

## 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen 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 resultatopgørel-sen 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).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes 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”.

Investeringsjendomme 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.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealisationseværdi.

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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.301.888</b>	<b>1.654.958</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.660.088	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-632.850</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.961.976</b>	<b>1.022.108</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.193	174.809
Andre finansielle indtægter	164.750	0
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-947.432</u>	<u>-816.989</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.203.487</b>	<b>379.928</b>
Skat af årets resultat	<u>-924.767</u>	<u>-85.239</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>3.278.720</u></b>	<b><u>294.689</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>3.278.720</u>	<u>294.689</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>3.278.720</u></b>	<b><u>294.689</u></b>

**Balance 31. januar**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
3	Investeringsejendomme	<u>41.200.000</u>	<u>33.049.300</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.200.000</u>	<u>33.049.300</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>41.200.000</u></b>	<b><u>33.049.300</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.251.205	1.208.625
	Andre tilgodehavender	7.278.576	6.311.182
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.283</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.554.064</u>	<u>7.519.807</u>
	Likvide beholdninger	<u>52.230</u>	<u>148.584</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.606.294</u></b>	<b><u>7.668.391</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>49.806.294</u></b>	<b><u>40.717.691</u></b>

**Balance 31. januar**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	18.009.112	14.730.393
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.134.112</b>	<b>14.855.393</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.699.524	3.124.453
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.699.524</b>	<b>3.124.453</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	19.984.183	18.043.781
Deposita	347.031	445.632
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.331.214	18.489.413
Gældsforpligtelser	217.328	59.171
Gæld til pengeinstitutter	3.484.854	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.087	66.925
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.466.494	3.899.520
Selskabsskat	349.696	222.816
Anden gæld	14.985	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.641.444	4.248.432
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.972.658</b>	<b>22.737.845</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>49.806.294</b>	<b>40.717.691</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendom.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	82.368	64.114
Andre finansielle omkostninger	<u>865.064</u>	<u>752.875</u>
	<b><u>947.432</u></b>	<b><u>816.989</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. februar 2017	18.847.239	18.847.239
Tilgang i årets løb	<u>5.490.612</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. januar 2018</b>	<b><u>24.337.851</u></b>	<b><u>18.847.239</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. februar 2017	14.202.061	14.827.411
Årets regulering til dagsværdi	2.660.088	0
Korrektion af tidligere regulering	<u>0</u>	<u>-625.350</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. januar 2018</b>	<b><u>16.862.149</u></b>	<b><u>14.202.061</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2018</b>	<b><u>41.200.000</u></b>	<b><u>33.049.300</u></b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter med fradrag af forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved værdiansættelsen pr. 31. januar 2018 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 3,75 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år, og indenfor markedsniveauet.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Hvis afkastsatsen ændres til 4,25 % vil markedsværdien på ejendommen pålyde 34,2 mio. kr., mens en afkastsats på 3,25 % vil medføre en markedsværdi på 44,7 mio. kr.

**Noter**

	<u>31/1 2018</u>	<u>31/1 2017</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.201.511	18.102.952
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-217.328</u>	<u>-59.171</u>
	<b><u>19.984.183</u></b>	<b><u>18.043.781</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>19.114.871</u>	 <u>17.804.097</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.202 t.kr., er der givet pant nom. 18.607 t.kr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2018 udgør 41.200 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 3.485 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på nom. 3.600 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2018 udgør 41.200 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på nom. 3.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2018 udgør 41.200 t.kr.

**6. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på t.kr. 10 for søsterselskabet Vich 4582 ApS, hvis bankgæld udgør t.kr. 0 pr. 31. januar 2018.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på t.kr. 2.216 for søsterselskabet Xpapa Bolig ApS, hvis bankgæld udgør t.kr. 2.216 pr. 31. januar 2018.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Best IT A/S som administrationselskab 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.