

**VG 31 ApS**  
Clara Frijsvej 17, 4600 Køge

**CVR-nr. 34 60 02 87**

**Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2020.

---

Jesper Smidt-Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for VG 31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18. december 2020

### **Direktion**

Jesper Smidt-Nielsen

### **Bestyrelse**

Søren Storgaard  
Formand

Tom Frederik Storgaard

Jesper Smidt-Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i VG 31 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for VG 31 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Hillerød, den 18. december 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Bo Lysen**

statsautoriseret revisor  
mne32109

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	VG 31 ApS Clara Frijsvej 17 4600 Køge
	CVR-nr.: 34 60 02 87
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Søren Storgaard, Formand Tom Frederik Storgaard Jesper Smidt-Nielsen
<b>Direktion</b>	Jesper Smidt-Nielsen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed og usædvanlige forhold ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for VG 31 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.

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 lejeindtægt, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 administration.

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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

## Balancen

### 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. Målingen opgøres ud fra en måling baseret på ledelsens vurdering. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige pris, 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”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 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.

### **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. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>224.031</b>	<b>218.203</b>
Andre finansielle indtægter	14	12
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-137.857</u>	<u>-153.887</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>86.188</b>	<b>64.328</b>
Skat af årets resultat	<u>-18.947</u>	<u>-14.149</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>67.241</u></b>	<b><u>50.179</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>67.241</u>	<u>50.179</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>67.241</u></b>	<b><u>50.179</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	7.000.000	7.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	7.000.000	7.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.000.000</b>	<b>7.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	6.224	19.000
Tilgodehavender i alt	6.224	19.000
Likvide beholdninger	214.154	166.987
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>220.378</b>	<b>185.987</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.220.378</b>	<b>7.185.987</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.980.647	1.913.405
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.060.647</b>	<b>1.993.405</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	452.344	440.173
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>452.344</b>	<b>440.173</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.274.967	3.314.210
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.274.967	3.314.210
Kortfristet del af langfristet gæld	28.500	28.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.776	0
Gæld til associerede virksomheder	1.309.295	1.270.849
Anden gæld	90.849	138.850
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.432.420	1.438.199
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.707.387</b>	<b>4.752.409</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.220.378</b>	<b>7.185.987</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	4.943.891	4.943.891
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b><u>4.943.891</u></b>	<b><u>4.943.891</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	2.056.109	2.056.109
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2020</b>	<b><u>2.056.109</u></b>	<b><u>2.056.109</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>7.000.000</u></b>	<b><u>7.000.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom er beliggende centralt i Køge og består af 3 beboelses lejligheder. Lejlighedernes størrelse er 106 kvm, 114 kvm og 62 kvm.

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, gennemførte handler 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 ændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,0
------------------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.463 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.061 t.kr. til 920 t.kr.

**Noter**

---

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.303.467	3.342.710
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-28.500</u>	<u>-28.500</u>
	<b><u>3.274.967</u></b>	<b><u>3.314.210</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.160.967</u>	<u>3.227.067</u>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.303 t.kr., er der givet pant nom. t.kr. 3.501 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 7.000 t.kr.