



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VBOG EJENDOMME APS**  
**HADSUNDVEJ 29, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. APRIL 2016 - 31. MARTS 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. august 2017

---

Hans Ole Jensen

## 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. april 2016 - 31. marts 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

VBOG Ejendomme ApS  
Hadsundvej 29  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38 71 23 22  
Stiftet: 28. marts 2017  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. april 2016 - 31. marts 2017

**Direktion**

Hans Ole Jensen

**Revisor**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2016 - 31. marts 2017 for VBOG 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. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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.

Aalborg, den 8. august 2017

Direktion:

---

Hans Ole Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i VBOG Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for VBOG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, 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.

Aalborg, den 8. august 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet med regnskabsmæssig tilbagevirkende kraft pr. 1. april 2016 i forbindelse med skattefri spaltning af selskabet Vejgaard Boghandel ApS.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS

	Note	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>402.270</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	9.393
Andre finansielle omkostninger.....		-358.036
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>53.627</b>
Skat af årets resultat.....	2	82.863
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>136.490</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		136.490
<b>I ALT</b> .....		<b>136.490</b>

## BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		11.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>11.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		114.230
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>114.230</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>114.230</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.114.230</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		100.000
Overført overskud.....		2.635.463
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>2.735.463</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		786.504
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>786.504</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.360.035
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>7.360.035</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	27.000
Selskabsskat.....		10.428
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		55.500
Anden gæld.....		139.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>232.228</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.592.263</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.114.230</b>
 Eventualposter mv.....	 6	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 7	
 Medarbejderforhold.....	 8	



## NOTER

	2016/17 kr.	Note		
<b>Andre finansielle indtægter</b>		<b>1</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	4.393			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.000			
	<b>9.393</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.428			
Regulering af udskudt skat.....	-93.291			
	<b>-82.863</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>		
	Investeringsejen omme			
Tilgang i forbindelse med spaltning.....	11.000.000			
<b>Kostpris 31. marts 2017.....</b>	<b>11.000.000</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2017.....</b>	<b>11.000.000</b>			
<p>Ejendommen har 5 lejemål med boligudlejning og 1 butikslokale beliggende i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav, eller en værdi fastsat af ekstern vurderingsmand.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre 480 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en 95 % udlejningsprocent.</p>				
<b>Egenkapital</b>		<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. april 2016.....	0	0	0	
Tilgang af egenkapital ved spaltning pr. 1. april 2016.....	100.000	2.498.973	2.598.973	
Forslag til årets resultatdisponering.....		136.490	136.490	
<b>Egenkapital 31. marts 2017.....</b>	<b>100.000</b>	<b>2.635.463</b>	<b>2.735.463</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	1/4 2016 gæld i alt	31/3 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	7.387.035	27.000	7.244.715
	<b>0</b>	<b>7.387.035</b>	<b>27.000</b>	<b>7.244.715</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.387 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2017 udgør 11.000 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i søsterselskab Vejgaard Boghandel er afgivet ejerpantebrev på 1.500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2017 udgør 11.000 tkr.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VBOG Ejendomme ApS for 2016/17 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav, eller en værdi fastsat af ekstern vurderingsmand.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatter.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.