

## VBOG Ejendomme ApS

Hadsundvej 29

9000 Aalborg

CVR-nr. 38712322

## Årsrapport 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-08-2018

---

Hans Ole Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-04-2017 - 31-03-2018 for VBOG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-03-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-04-2017 - 31-03-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 06-08-2018

### Direktion

Hans Ole Jensen  
Direktør

VBOG Ejendomme ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i VBOG Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VBOG Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-04-2017 - 31-03-2018 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 Etske 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 opstilling 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.

Viborg, den 06-08-2018

**LMO Erhvervsrevision A/S**

**Godkendt revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 36563877

Egon Brøndum Nielsen

Registreret revisor

mne867

## VBOG Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	VBOG Ejendomme ApS Hadsundvej 29 9000 Aalborg
CVR-nr.	38712322
Stiftelsesdato	28-03-2017
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-04-2017 - 31-03-2018
<b>Direktion</b>	Hans Ole Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	LMO Erhvervsrevision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Asmildklostervej 11 8800 Viborg CVR-nr.: 36563877

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-04-2017 - 31-03-2018 udviser et resultat på kr. 8.702, og selskabets balance pr. 31-03-2018 udviser en balancesum på kr. 11.221.411, og en egenkapital på kr. 2.744.165.

Når der henses til ekstraordinære omkostninger i forbindelse med omprioritering, så må årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for VBOG Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved vurdering af dagsværdien anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter kasse og bankbeholdninger.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.



## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>546.328</b>	<b>402.270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>546.328</b>	<b>402.270</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.880	9.393
Andre finansielle omkostninger		-545.034	-358.036
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.174</b>	<b>53.627</b>
Skat af årets resultat	1	-2.472	82.863
<b>Årets resultat</b>		<b>8.702</b>	<b>136.490</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.702	136.490
<b>Resultatdisponering</b>		<b>8.702</b>	<b>136.490</b>

VBOG Ejendomme ApS

Balance 31. marts 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>11.000.000</b></u>	<u><b>11.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>11.000.000</b></u>	<u><b>11.000.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>160.507</u>	<u>114.230</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>160.507</b></u>	<u><b>114.230</b></u>
Likvide beholdninger		<u>60.904</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>221.411</b></u>	<u><b>114.230</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>11.221.411</b></u>	<u><b>11.114.230</b></u>

## Balance 31. marts 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		2.644.165	2.635.463
<b>Egenkapital</b>	2	<b>2.744.165</b>	<b>2.735.463</b>
Hensættelser til udskudt skat		787.457	786.504
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>787.457</b>	<b>786.504</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.212.949	7.360.035
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.212.949</b>	<b>7.360.035</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		254.000	27.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		812	0
Selskabsskat		1.504	10.428
Anden gæld		31.576	35.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		59.896	55.500
Deposita og forudbetalt leje		129.052	104.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>476.840</b>	<b>232.228</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.689.789</b>	<b>7.592.263</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.221.411</b>	<b>11.114.230</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	1.504	10.428
Regulering skat tidligere år	15	0
Regulering udskudt skat	953	-93.291
	<b>2.472</b>	<b>-82.863</b>

**2. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	100.000	2.635.463		2.735.463
Forslag til årets resultatdisponering		8.702		8.702
	<b>100.000</b>	<b>2.644.165</b>		<b>2.744.165</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen ved spaltning med virkning pr. 1/4 2016.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.212.949	254.000	6.078.409
	<b>7.212.949</b>	<b>254.000</b>	<b>6.078.409</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hans Ole Jensen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7.508.224, er der givet pant i grunde og bygninger for kr. 7.600.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Arbejdernes Landsbank i søsterselskabet Vejgaard Boghandel ApS er der afgivet ejerpantebrev på kr. 1.500.000 med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. marts 2018 kr. 11.000.000.