

VBOG Ejendomme ApS

Hadsundvej 29

9000 Aalborg

CVR-nr. 38712322

Årsrapport

01-04-2021 - 31-03-2022

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-08-2022

Hans Ole Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-04-2021 - 31-03-2022 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. 31-03-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-04-2021 - 31-03-2022.

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 26-08-2022

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 01-04-2021 - 31-03-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 26-08-2022

TJEK Revision & Rådgivning
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36563877

Egon Brøndum Nielsen
Registreret revisor
mne867

VBOG Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VBOG Ejendomme ApS Hadsundvej 29 9000 Aalborg
Telefon	98166800
E-mail	8695@bogpost.dk
CVR-nr.	38712322
Stiftelsesdato	28-03-2017
Regnskabsår	01-04-2021 - 31-03-2022
Direktion	Hans Ole Jensen, Direktør
Revisor	TJEK Revision & Rådgivning 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 01-04-2021 - 31-03-2022 udviser et resultat på kr. -582.129, og selskabets balance pr. 31-03-2022 udviser en balancesum på kr. 10.946.818, og en egenkapital på kr. 2.201.338.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttotab		-478.701	8.582
Driftsresultat		-478.701	8.582
Finansielle omkostninger	1	-264.659	-140.239
Resultat før skat		-743.360	-131.657
Skat af årets resultat		161.230	28.284
Årets resultat		-582.130	-103.373
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-582.130	-103.373
		-582.130	-103.373

VBOG Ejendomme ApS

Balance 31. marts 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		10.700.000	10.700.000
Materielle anlægsaktiver		10.700.000	10.700.000
Anlægsaktiver		10.700.000	10.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		44.047	0
Andre tilgodehavender		0	24.241
Tilgodehavender		44.047	24.241
Likvide beholdninger		202.771	6.454
Omsætningsaktiver		246.818	30.695
Aktiver		10.946.818	10.730.695

Balance 31. marts 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		2.101.338	2.683.468
Egenkapital		2.201.338	2.783.468
Hensættelser til udskudt skat		575.310	692.493
Hensatte forpligtelser		575.310	692.493
Gæld til realkreditinstitutter		7.240.758	6.451.967
Langfristede gældsforpligtelser	2	7.240.758	6.451.967
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		196.400	255.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		502.777	334.388
Anden gæld		15.912	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		171.873	147.428
Deposita og forudbetalt leje		32.450	55.950
Kortfristede gældsforpligtelser		929.412	802.766
Gældsforpligtelser		8.170.170	7.254.733
Passiver		10.946.818	10.730.695
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-04-2021	100.000	2.683.468	2.783.468
Årets resultat		-582.130	-582.130
Egenkapital 31-03-2022	100.000	2.101.338	2.201.338

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021/22	2020/21
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	254.099	139.765
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	10.559	474
	264.658	140.239

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	-7.240.758	-196.400	6.480.188
	-7.240.758	-196.400	6.480.188

3. 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.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.477, er der givet pant i grunde og bygninger, nom. t.kr. 7.515. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger er pr. 31. marts 2022 t.kr. 10.700.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i søsterselskabet Vejgaard Boghandel ApS er afgivet ejerpantebrev, nom. t.kr. 1.500 i grunde og bygninger.

5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomme består af en ejendom med beboelse og butik. Ejendommen er centralt beliggende i Ålborg. Ejendommen dagværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Der forudsættes en årlig gennemsnit leje med udgangspunkt i nuværende lejeindtægter og en tomgang på 2%. Der forudsættes vedligeholdelsesudgifter på kr. 15 årligt pr. kvm.

Ved markedsværdi vurdering er der anvendt et fastsat afkastkrav på 4,25%.

6. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse og erhverv	10.700.000	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VBOG Ejendomme ApS for 2021/22 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.