

VBOG Ejendomme ApS

Hadsundvej 29, 9000 Aalborg

CVR-nr. 38 71 23 22

Årsrapport

1. april 2023 - 31. marts 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. september 2024.

Hans Ole Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 for VBOG Ejendomme 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. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. september 2024

Direktion

Hans Ole Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i VBOG Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VBOG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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.

Pandrup, den 12. september 2024

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Christian Jensen
Statsautoriseret revisor
mne29466

Selskabsoplysninger

Selskabet	VBOG Ejendomme ApS Hadsundvej 29 9000 Aalborg
	Telefon: 98166800 E-mail: 8695@bogpost.dk
	CVR-nr.: 38 71 23 22 Stiftet: 28. marts 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. april - 31. marts
Direktion	Hans Ole Jensen
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
Modervirksomhed	Hans Ole Jensen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 10.765 pr. 31.03.24. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 429.221 kr. mod 1.700.563 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 43.086 kr. mod 1.084.211 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	429.221	1.700.563
Værdiregulering af investeringsejendomme	65.495	0
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	494.716	1.700.563
Andre finansielle indtægter	30	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-439.509</u>	<u>-310.549</u>
Resultat før skat	55.237	1.390.014
Skat af årets resultat	<u>-12.151</u>	<u>-305.803</u>
Årets resultat	43.086	1.084.211
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>43.086</u>	<u>1.084.211</u>
Disponeret i alt	43.086	1.084.211

Balance 31. marts

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	10.765.495	10.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	10.765.495	10.700.000
Anlægsaktiver i alt	10.765.495	10.700.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	4.517	0
Tilgodehavender i alt	4.517	0
Likvide beholdninger	9.123	9.106
Omsætningsaktiver i alt	13.640	9.106
Aktiver i alt	10.779.135	10.709.106

Balance 31. marts

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	3.228.637	3.185.551
Egenkapital i alt	3.328.637	3.285.551
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	629.298	612.630
Hensatte forpligtelser i alt	629.298	612.630
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.736.546	5.793.602
Deposita	26.750	26.750
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.763.296	5.820.352
4 Kortfristet del af langfristet gæld	93.892	125.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.100	5.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	828.569	483.755
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	268.483
Anden gæld	119.343	97.635
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.057.904	990.573
Gældsforpligtelser i alt	6.821.200	6.810.925
Passiver i alt	10.779.135	10.709.106

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2022	100.000	2.101.340	2.201.340
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.084.211	1.084.211
Egenkapital 1. april 2023	100.000	3.185.551	3.285.551
Årets overførte overskud eller underskud	0	43.086	43.086
	100.000	3.228.637	3.328.637

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	19.060	7.543
Andre finansielle omkostninger	<u>420.449</u>	<u>303.006</u>
	<u>439.509</u>	<u>310.549</u>

3. Investeringsejendomme

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for den enkelte ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat til 4,65% med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik m.v.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet m.v.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/3 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/3 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.830.438	93.892	5.736.546	5.309.777
Deposita	26.750	0	26.750	0
	5.857.188	93.892	5.763.296	5.309.777

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. marts 2024	10.765.495
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	65.495

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.904 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør 10.765 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for tilknyttet virksomheds bankgæld, der pr. balancedagen udgør 299 t.DKK. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hans Ole Jensen Holding ApS, CVR-nr. 38315501, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VBOG Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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 investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VBOG Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.