

## VBOG Ejendomme ApS

Hadsundvej 29

9000 Aalborg

CVR-nr. 38712322

## Årsrapport

01-04-2022 - 31-03-2023

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-10-2023

---

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 01-04-2022 - 31-03-2023 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. 31-03-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-04-2022 - 31-03-2023.

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 06-10-2023

### 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 01-04-2022 - 31-03-2023 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 06-10-2023

**TJEK Revision & Rådgivning**  
**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
Telefon	98166800
E-mail	8695@bogpost.dk
CVR-nr.	38712322
Stiftelsesdato	28-03-2017
Regnskabsår	01-04-2022 - 31-03-2023
<b>Direktion</b>	Hans Ole Jensen
<b>Revisor</b>	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 01-04-2022 - 31-03-2023 udviser et resultat på kr. 1.084.209, og selskabets balance pr. 31-03-2023 udviser en balancesum på kr. 10.709.106, og en egenkapital på kr. 3.285.549.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.700.561</b>	<b>-478.701</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.700.561</b>	<b>-478.701</b>
Finansielle omkostninger	2	-310.549	-264.659
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.390.012</b>	<b>-743.360</b>
Skat af årets resultat		-305.803	161.230
<b>Årets resultat</b>		<b>1.084.209</b>	<b>-582.130</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.084.209	-582.130
		<b>1.084.209</b>	<b>-582.130</b>

VBOG Ejendomme ApS

Balance 31. marts 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		10.700.000	10.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>10.700.000</u>	<u>10.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>10.700.000</u>	<u>10.700.000</u>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	44.047
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>44.047</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>9.106</u>	<u>202.771</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>9.106</u>	<u>246.818</u>
<b>Aktiver</b>		<u>10.709.106</u>	<u>10.946.818</u>



## Balance 31. marts 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		3.185.549	2.101.338
<b>Egenkapital</b>		<b>3.285.549</b>	<b>2.201.338</b>
Hensættelser til udskudt skat		612.630	575.310
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>612.630</b>	<b>575.310</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.793.603	7.240.758
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.793.603</b>	<b>7.240.758</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		125.000	196.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		483.755	502.777
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		268.483	0
Anden gæld		8.542	15.912
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		89.094	171.873
Deposita og forudbetalt leje		32.450	32.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.017.324</b>	<b>929.412</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.810.927</b>	<b>8.170.170</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.709.106</b>	<b>10.946.818</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	6		

## VBOG Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-04-2022	100.000	2.101.340	2.201.340
Årets resultat		1.084.209	1.084.209
<b>Egenkapital 31-03-2023</b>	<b>100.000</b>	<b>3.185.549</b>	<b>3.285.549</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022/23	2021/22	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	7.543	10.559	
Andre finansielle omkostninger	303.006	254.099	
	<b>310.549</b>	<b>264.658</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	5.918.603	125.000	5.293.603
	<b>5.918.603</b>	<b>125.000</b>	<b>5.293.603</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, t.kr. 6.118, er der givet pant i grunde og bygninger, nom. t.kr. 7.515. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger er pr. 31. marts 2023 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.

**6. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Ejendomme består af en ejendom med beboelse og butik. Ejendommen er centralt beliggende i Aalborg.

Ejendommen dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Der forudsættes en årlig gennemsnitsleje 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 %.

**7. 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

### Generelt

Årsrapporten for VBOG Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter 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

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

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

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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