

VBOG Ejendomme ApS

Hadsundvej 29,

9000 Aalborg

CVR-nr. 38712322

Årsrapport

01-04-2020 - 31-03-2021

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-08-2021

Hans Ole Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 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 01-04-2020 - 31-03-2021 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. 31-03-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-04-2020 - 31-03-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30-08-2021

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 01-04-2020 - 31-03-2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 30-08-2021

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 |
| CVR-nr. | 38712322 |
| Stiftelsesdato | 28-03-2017 |
| Hjemsted | Aalborg |
| Regnskabsår | 01-04-2020 - 31-03-2021 |
| 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 01-04-2020 - 31-03-2021 udviser et resultat på kr. -103.373, og selskabets balance pr. 31-03-2021 udviser en balancesum på kr. 10.730.695, og en egenkapital på kr. 2.783.468.

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 | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--|------|-----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 8.582 | 335.093 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | -300.000 |
| Driftsresultat | | 8.582 | 35.093 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | -474 | 10.721 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -139.765 | -143.117 |
| Resultat før skat | | -131.657 | -97.304 |
| Skat af årets resultat | | -28.284 | -22.815 |
| Årets resultat | | -103.373 | -74.489 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -103.373 | -74.489 |
| | | -103.373 | -74.489 |

VBOG Ejendomme ApS

Balance 31. marts 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 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 | 84.124 |
| Andre tilgodehavender | | 24.241 | 3.765 |
| Tilgodehavender | | 24.241 | 87.889 |
| Likvide beholdninger | | 6.454 | 7.704 |
| Omsætningsaktiver | | 30.695 | 95.593 |
| Aktiver | | 10.730.695 | 10.795.593 |

Balance 31. marts 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | 2.683.468 | 2.786.840 |
| Egenkapital | | 2.783.468 | 2.886.840 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 692.493 | 720.777 |
| Hensatte forpligtelser | | 692.493 | 720.777 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.451.967 | 6.705.020 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 6.451.967 | 6.705.020 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 255.000 | 255.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 334.388 | 60.512 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 0 | 44.066 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 147.428 | 57.428 |
| Deposita og forudbetalt leje | | 55.950 | 55.950 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 802.766 | 482.956 |
| Gældsforpligtelser | | 7.254.733 | 7.187.976 |
| Passiver | | 10.730.695 | 10.795.593 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01-04-2020 | 100.000 | 2.786.841 | 2.886.841 |
| Årets resultat | | -103.373 | -103.373 |
| Egenkapital 31-03-2021 | 100.000 | 2.683.468 | 2.783.468 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

| | 2020/21 | 2019/20 | |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Personalemkostninger | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> | |
| 2. Finansielle omkostninger | | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>139.765</u> | <u>143.117</u> | |
| | <u>139.765</u> | <u>143.117</u> | |
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter | <u>6.451.967</u> | <u>255.000</u> | <u>5.305.432</u> |
| | <u>6.451.967</u> | <u>255.000</u> | <u>5.305.432</u> |

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.754, er der givet pant i grunde og bygninger, nom. t.kr. 7.600.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger er pr. 31. marts 2021 t.kr. 10.700.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for VBOG Ejendomme ApS for 2020/21 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

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.