

VBOG Ejendomme ApS

Hadsundvej 29,

9000 Aalborg

CVR-nr. 38712322

Årsrapport

01-04-2019 - 31-03-2020

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2020

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 01-04-2019 - 31-03-2020 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. 31-03-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-04-2019 - 31-03-2020.

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 30-11-2020

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 01-04-2019 - 31-03-2020 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, 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 30-11-2020

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	01-04-2019 - 31-03-2020
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 01-04-2019 - 31-03-2020 udviser et resultat på kr. -74.488, og selskabets balance pr. 31-03-2020 udviser en balancesum på kr. 10.795.593, og en egenkapital på kr. 2.886.840.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Konsekvenserne af COVID-19 har i 2020 haft væsentlig indflydelse på det danske samfund. De økonomiske konsekvenser kendes endnu ikke, men kan påvirke selskabets omsætning negativt i 2020. Forholdet forrykker ikke vurderingerne i årsrapporten for 2019

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

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for VBOG Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Det interne regnskab 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 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtæger 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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 investeringsejendommens 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, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		335.093	382.061
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-300.000	0
Driftsresultat		35.093	382.061
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.721	11.265
Finansielle omkostninger	2	-143.117	-240.054
Resultat før skat		-97.303	153.272
Skat af årets resultat		22.815	-59.360
Årets resultat		-74.488	93.912
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-74.489	210.458
		-74.489	210.458

VBOG Ejendomme ApS

Balance 31. marts 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		10.700.000	11.000.000
Materielle anlægsaktiver		10.700.000	11.000.000
Anlægsaktiver		10.700.000	11.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		84.124	160.497
Andre tilgodehavender		3.765	0
Tilgodehavender		87.889	160.497
Likvide beholdninger		7.704	44.547
Omsætningsaktiver		95.593	205.044
Aktiver		10.795.593	11.205.044

Balance 31. marts 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		2.786.840	2.861.329
Egenkapital	3	2.886.840	2.961.329
Hensættelser til udskudt skat		720.777	788.470
Hensatte forpligtelser		720.777	788.470
Gæld til realkreditinstitutter		6.705.020	6.958.639
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.705.020	6.958.639
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		255.000	254.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.512	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		44.066	59.710
Anden gæld		0	15.598
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		57.428	58.396
Deposita og forudbetalt leje		55.950	98.652
Kortfristede gældsforpligtelser		482.956	496.606
Gældsforpligtelser		7.187.976	7.455.245
Passiver		10.795.593	11.205.044
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Andre noteoplysninger	7		

Noter

2019/20

2018/19

1. Personaleomkostninger

Der er ikke ansatte i virksomheden udover direktøren, som ikke er aflønnet.

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

143.117	240.054
143.117	240.054

3. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat
Egenkapital primo	100.000	2.861.329
Forslag til årets resultatdisponering		-74.489
	100.000	2.786.840

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.705.020	255.000	5.305.432
	6.705.020	255.000	5.305.432

5. 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.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 6.999.920, er der givet pant i grunde og bygninger, nom. 7.600.000.

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

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. marts 2020 kr. 10.691.661.

7. Særlige poster

Andre driftsindtægter

142.209	
142.209	

Saldo ultimo

Ovenstående indtægt er tilbagebetaling af tidligere betalt afgift til Aalborg Kommune vedrørende et p-plads projekt, som aldrig blev realiseret, hvorfor beløbet nu er tilbagebetalt.