

# Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg  
CVR-nr. 20 35 34 30

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

---

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8-9

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 10

Balance 11-12

Egenkapitalopgørelse 13

Noter 14-18

Anvendt regnskabspraksis 19-22

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS Gl. Skivevej 76 8800 Viborg
	CVR-nr.: 20 35 34 30 Stiftet: 3. oktober 1997 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen Benny Tolstrup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Hjultorvet 9 8800 Viborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. juni 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

\_\_\_\_\_  
Benny Tolstrup

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS*

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb herunder af kapitalandele i andre ejendomsinvesteringsselskaber og sammen med øvrige investorer, ombygning og udlejning af investeringsejendomme, som omfatter såvel bolig- som erhvervslejemål. Til brug for driften har selskabet gennem en årrække opbygget en væsentlig håndværkerafdeling. Selskabets medarbejdere servicerer i væsentlig omfang virksomheder, hvori selskabet har ejerandele.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning en investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsstrategi fokuserer primært på bolig- og erhvervsjendomme i Viborg og nærmeste opland, herunder via investeringer i kapitalandele i virksomheder.

Selskabets boligejendomme består - på nær få ejendomme - af ejendomme, som ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje. De ikke omkostningsbestemte lejemål består hovedsageligt af lejemål i 3 kategorier af ejendomme:

- Ejendomme som er gennemgribende forbedrede hvorfor lejen fastsættes efter lejelovens § 19, 2 (det lejedes værdi)
- Ejendomme som den 31/12 1991 blev anvendt til erhverv og som efterfølgende er ombygget til beboelse, hvorfor lejen fastsættes efter lejelovens § 54,1 nr. 2 og § 54,2 (fri huslejefastsættelse)
- Ejendomme som pga. deres størrelse (6 eller færre beboelseslejligheder pr. 1/1 1995) er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje

Erhvervsjendomme er enten mindre ejendomme eller ejendomme, som er opdelt i flere lejemål, således at et eller få tomme lejemål ikke væsentligt kan påvirke selskabets resultat og finansielle stilling.

Ejendommene er - på nær en ejerlejlighed, beliggende indenfor en radius af 20 km. fra Viborg og ca. 85% af lejemålene er beliggende i Viborg By. Det er således en bevidst strategi, at ejendommene hurtigt kan nås qua vore egne håndværkerbiler.

Udlejningssituationen i 2024 har været positiv, hvor tomgangsprocenten har været på et tilfredsstillende niveau. Selskabet opretholder den positive udlejningssituation ved løbende reovering af selskabets ejendomme.

Årets resultat/resultatandele før værdireguleringer af ejendomme og før skat i koncernen udgjorde for 2024 ca. kr. 9,6 mio. (forventet ca. kr. 11,9 mio.). Beløbene er ekskl. resultatandele fra kapitalandele i virksomheder uden for vort primære formål. Afvigelsen i forhold til forventningerne kan primært tilskrives, at det forventede rentefald blev implementeret langsommere end forudsat.

For 2025 forventes et resultat før værdireguleringer og skat på ca. kr. 12,6 mio. Den forventede fremgang i forhold til 2024 skyldes primært et markant fald i renteniveauet.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende. I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi, mens værdireguleringen af finansielle kontrakter er indregnet direkte på egenkapitalen.

# Ledelsesberetning

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>25.403.166</b>	<b>25.440.053</b>
Personaleomkostninger	1	-10.525.064	-8.928.410
Af- og nedskrivninger		-463.787	-642.474
<b>Driftsresultat før dagsværdiregulering</b>		<b>14.414.315</b>	<b>15.869.169</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		231.608	-1.266.190
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.645.923</b>	<b>14.602.979</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser	2	5.829.450	5.843.457
Andre finansielle indtægter	3	1.711.447	1.519.231
Andre finansielle omkostninger	4	-10.952.608	-9.419.004
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.234.212</b>	<b>12.546.663</b>
Skat af årets resultat	5	-1.067.437	-1.382.039
<b>Årets resultat</b>		<b>10.166.775</b>	<b>11.164.624</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode		5.829.450	5.843.457
Overført resultat		3.337.325	5.321.167
<b>I alt</b>		<b>10.166.775</b>	<b>11.164.624</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		5.317.105	5.366.985
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.074.147	2.341.715
Indretning af lejede lokaler		292.186	292.985
Investeringsjendomme		358.440.000	354.450.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>366.123.438</b>	<b>362.451.685</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		8.097.285	7.981.745
Kapitalandele i associerede virksomheder		43.462.610	38.284.177
Kapitalandele i kapitalinteresser		10.661.778	9.563.967
Andre værdipapirer		1.000.000	1.000.000
Tilgodehavende i associerede virksomheder		4.150.000	4.150.000
Tilgodehavende hos kapitalinteresser		2.400.000	3.200.000
Lejededpositum og andre tilgodehavender		5.570.860	6.370.860
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>75.342.533</b>	<b>70.550.749</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>441.465.971</b>	<b>433.002.434</b>
<hr/>			
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		82.530	92.530
<b>Varebeholdninger</b>		<b>82.530</b>	<b>92.530</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.279.445	525.004
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		15.989.660	12.586.038
Andre tilgodehavender		12.344.089	12.027.123
Tilgodehavende selskabsskat		315.543	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		90.079	106.175
Periodeafgrænsningsposter		165.013	68.636
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.183.829</b>	<b>25.312.976</b>
Andre værdipapirer		131.000	131.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>131.000</b>	<b>131.000</b>
Likvide beholdninger		485.793	326.982
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.883.152</b>	<b>25.863.488</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>472.349.123</b>	<b>458.865.922</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode		40.113.430	34.164.150
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		-2.084.093	-2.055.515
Overført overskud		156.907.074	153.689.579
Forslag til udbytte		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>196.061.411</b>	<b>185.923.214</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		26.403.597	25.738.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>26.403.597</b>	<b>25.738.600</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		204.407.126	203.088.132
Banklån		4.486.500	0
Anden gæld		5.409.629	4.893.927
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>214.303.255</b>	<b>207.982.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.426.069	4.630.691
Gæld til pengeinstitutter		21.436.812	25.154.663
Banklån		498.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		883.331	797.821
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.327.069	1.370.091
Selskabsskat		0	481.446
Afledte finansielle instrumenter	9	2.671.914	2.635.276
Anden gæld		4.337.165	4.152.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.580.860</b>	<b>39.222.049</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>249.884.115</b>	<b>247.204.108</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>472.349.123</b>	<b>458.865.922</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts kapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	34.164.150	-2.055.515	153.689.579	0	185.923.214
Forslag til resultatdisponering		5.829.450		3.337.325	1.000.000	10.166.775
<b>Overførsler</b>						
Afgang/ophør		287.333		-287.333		0
Modt./dekl. udbytte		-300.000		300.000		0
Tilladt udligning		132.497		-132.497		0
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>						
Årets værdiregulering				-36.638		-36.638
<b>Skat af egenkapitalbevægelser</b>						
				8.060		8.060
Egenkapital 31. december 2024	125.000	40.113.430	-2.084.093	156.907.074	1.000.000	196.061.411

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	23	21
Løn og gager	8.917.817	7.547.702
Pensioner	1.289.519	1.099.930
Andre omkostninger til social sikring	148.006	137.256
Andre personaleomkostninger	169.722	143.522
	<b>10.525.064</b>	<b>8.928.410</b>
<hr/>		
<b>2   Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser</b>		
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	115.540	383.325
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.616.099	4.395.446
Indtægter af kapitalinteresser	1.097.811	1.064.686
	<b>5.829.450</b>	<b>5.843.457</b>
<hr/>		
<b>3   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	1.711.447	1.519.231
	<b>1.711.447</b>	<b>1.519.231</b>
<hr/>		
<b>4   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	78.153	62.331
Finansielle omkostninger i øvrigt	10.874.455	9.356.673
	<b>10.952.608</b>	<b>9.419.004</b>
<hr/>		
<b>5   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	402.440	1.066.612
Regulering af udskudt skat	664.997	315.427
	<b>1.067.437</b>	<b>1.382.039</b>
<hr/>		

# Noter

## 6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	5.679.566	5.387.805
Overførsel	0	-78.170
Tilgang	39.878	272.155
Afgang	0	-425.513
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>5.719.444</b>	<b>5.156.277</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	312.581	3.046.090
Overførsel	0	-78.170
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-224.996
Årets afskrivninger	89.758	339.206
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>402.339</b>	<b>3.082.130</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>5.317.105</b>	<b>2.074.147</b>

---

kr.	Indretning af lejede lokaler	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	325.539	278.792.761
Tilgang	34.023	3.758.393
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>359.562</b>	<b>282.551.154</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	32.554	0
Årets afskrivninger	34.822	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>67.376</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	75.657.238
Årets værdireguleringer	0	231.608
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>75.888.846</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>292.186</b>	<b>358.440.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	358.440.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	231.608

## Noter

### 6 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ejendommene består af såvel boligejendomme, erhvervsjendomme samt blandede ejendomme.

Ejendommene er beliggende i eller omkring Viborg bortset fra en ejerlejlighed i Århus.

Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav baseret på den enkelte ejendoms beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og genudlejningspotentiale.

Normalindtjeningen beregnes som lejeindtægter fratrukket forventede omkostninger til drift af selskabets ejendomme i de kommende regnskabsår.

Selskabets ejendomme kan opdeles således:

OPDELING PÅ GRUPPER:	Afkastinterval	Normalindtj.	Dagsværdi	Værdiregul. i resultatopg.
Boligejendomme, Viborg (under 10% erhverv)	4,5-5,5%	9.114.311	188.720.000	160.850
Institutionsejendom, Viborg (forberedt boliger)	5,4%	1.100.214	20.370.000	400.000
Blandede ejendomme, Viborg (erhverv 10-90%)	4,9-7%	4.848.853	84.980.000	-684.903
Erhvervsjendomme, Viborg (over 90% erhverv, lejemål)	6,5-7%	1.156.378	17.000.000	280.000
Boligejendomme, opland u/10 km. fra Viborg	5,4-6,5%	711.505	11.740.000	112.126
Boligejendomme, opland o/10 km. fra Viborg	6,5-8,5%	926.268	13.280.000	333.535
Institutionsejendom, opland u/10 km. fra Viborg (forberedt boliger)	6,90%	1.133.722	16.500.000	340.000
Øvrige ejendomme (herunder evt. ejendomme, som er solgt i kommende år)		323.125	5.850.000	-710.000
		<b>19.314.377</b>	<b>358.440.000</b>	<b>231.608</b>

### 7 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2024	8.496.746	11.536.497	1.500.000
Tilgang	0	1.200.000	0
Afgang	0	-625.000	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>8.496.746</b>	<b>12.111.497</b>	<b>1.500.000</b>
Værdireguleringer 1. januar 2024	-515.001	26.798.376	8.063.967
Udloddet resultat	0	-300.000	0
Årets værdireguleringer	115.540	4.666.795	1.097.811
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver	0	287.334	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2024</b>	<b>-399.461</b>	<b>31.452.505</b>	<b>9.161.778</b>
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2024	0	50.696	0
Afskrivninger på goodwill	0	50.696	0
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>101.392</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>8.097.285</b>	<b>43.462.610</b>	<b>10.661.778</b>

## Noter

### 7 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Andre værdipapirer	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Tilgodehavende hos kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2024	1.000.000	4.150.000	3.200.000
Afgang	0	0	-800.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.150.000</b>	<b>2.400.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.150.000</b>	<b>2.400.000</b>

kr.	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	6.370.860
Afgang	-800.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>5.570.860</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>5.570.860</b>

Andre værdipapirer og tilgodehavende i associerede virksomheder, kapitalinteresser og andre tilgodehavender omfatter 11,8 mio. kr. i udlån som ansvarligt lån, hvor der afgivet tilbagetrædelseserklæring for låntagers øvrige kreditorer.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
TK af 8/4 1991 ApS, Viborg	8.097.285	115.540	100 %

#### Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
BP Udlejning ApS, Viborg	3.827.797	10.032	50 %
Viborg Autogård A/S, Viborg	10.219.598	1.526.141	30 %
Scanton Holding A/S, Viborg	17.210.485	267.761	25 %
Dansk Erhvervsudlejning ApS, Viborg	17.158.258	1.924.769	40 %
Co. & Co. ApS, Viborg	23.943.036	2.650.186	33 %
Mariendal Ejendomme ApS, Viborg	60.178.839	7.650.630	30 %
Odin Group A/S, Viborg	106.617.783	10.978.114	10 %
Skalnæs ApS, Viborg	1.627.361	393.796	50 %
Rådhusparken Ørum, Viborg	2.523.668	-36.910	50 %
NyOverlund ApS, Viborg	6.000.000	-	20 %

## Noter

### 8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	208.833.195	4.426.069	163.439.747	207.718.823
Banklån	4.985.000	498.500	2.492.500	0
Anden gæld	5.409.629	0	5.409.629	4.893.927
	<b>219.227.824</b>	<b>4.924.569</b>	<b>171.341.876</b>	<b>212.612.750</b>

### 9 | Afledte finansielle instrumenter

Selskabet anvender afledte finansielle instrumenter til sikring af renterisici. Indgåede aftaler om renteswaps er øremærket specifikke variable forrentede lån. Renteswapaftalerne er derfor karakteriseret som sikring af fremtidige pengestrømme.

I henhold til selskabets anvendte regnskabspraksis indregnes ændringer i dagsværdien af renteswaps direkte på egenkapitalen, eftersom betingelserne for behandling som sikringsinstrument er opfyldt.

Dagsværdien af de indgåede renteswaps udgør 31. december 2024 en forpligtelse på 2.672 tkr., og er baseret på ekstern information fra pengeinstitutter.

### 10 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med andre stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld. Kautionser er maksimeret til 127.293 tkr. til realkreditinstitutter og 34.432 tkr. til pengeinstitutter.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildebeskatninger såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

### 11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 212.149 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 363.757 tkr.

Selskabet har udstedt skadesløs- og ejerpantebreve på i alt 22.102 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 102.920 tkr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 21.436 tkr., samt til sikkerhed for finansielle kontrakter.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Øvrig omsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0-54 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## Anvendt regnskabspraksis

Dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders, associerede virksomheders og kapitalinteressers underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.