

# **Viborg Lejebolig Invest 2 ApS**

**Kjellerupvej 1  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 28 98 95 12**

**Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. november 2025

---

Nikolaj Filtenborg Weir  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	4
Balance 30. april	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Viborg Lejebolig Invest 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. november 2025

### **Direktion**

Nikolaj Filtenborg Weir  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Viborg Lejebolig Invest 2 ApS  
Kjellerupvej 1  
8800 Viborg

CVR-nr.: 28 98 95 12

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Nikolaj Filtenborg Weir, direktør

### Pengeinstitut

Vestjysk Bank  
St. Sct. Peder Stræde 4  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 40.518, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en egenkapital på kr. 621.754.

Årets resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>83.441</b>	<b>30.922</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>83.441</b>	<b>30.922</b>
Finansielle indtægter		19	12
Finansielle omkostninger	2	<u>-31.450</u>	<u>-35.059</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.010</b>	<b>-4.125</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-11.492</u>	<u>888</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>40.518</u></b>	<b><u>-3.237</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>40.518</u>	<u>-3.237</u>
		<b><u>40.518</u></b>	<b><u>-3.237</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.259	11.895
Andre tilgodehavender		15.693	23.804
Selskabsskat		2.000	2.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.544</u>	<u>2.579</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>47.496</u></b>	<b><u>40.278</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>25.140</u></b>	<b><u>6.233</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>72.636</u></b>	<b><u>46.511</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.322.636</u></b>	<b><u>1.296.511</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		46.990	46.990
Overført resultat		449.764	409.246
<b>Egenkapital</b>		<b><u>621.754</u></b>	<b><u>581.236</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		13.253	10.803
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>13.253</u></b>	<b><u>10.803</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		479.104	525.490
Skyldigt sambeskatningsbidrag		9.042	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>488.146</u></b>	<b><u>525.490</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	41.763	33.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.901	12.128
Gæld til tilknyttede virksomheder		97.204	87.061
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.406	26.362
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	3.388
Anden gæld		33.209	16.965
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>199.483</u></b>	<b><u>178.982</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>687.629</u></b>	<b><u>704.472</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.322.636</u></b>	<b><u>1.296.511</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	125.000	46.990	409.246	581.236
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40.518</u>	<u>40.518</u>
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>46.990</u></u></b>	<b><u><u>449.764</u></u></b>	<b><u><u>621.754</u></u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	858	578
Andre finansielle omkostninger	<u>30.592</u>	<u>34.481</u>
	<b><u>31.450</u></b>	<b><u>35.059</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	2.450	-2.450
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.562
Sambeskatningsbidrag	<u>9.042</u>	<u>0</u>
	<b><u>11.492</u></b>	<b><u>-888</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsseje</u>
Kostpris 1. maj 2024	<u>1.189.757</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>1.189.757</u>
Opskrivninger 1. maj 2024	<u>60.243</u>
Opskrivninger 30. april 2025	<u>60.243</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<b><u><u>1.250.000</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. maj 2024	<u>Gæld</u> 30. april 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	558.568	520.867	41.763	299.868
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>9.042</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>558.568</u></u></b>	<b><u><u>529.909</u></u></b>	<b><u><u>41.763</u></u></b>	<b><u><u>299.868</u></u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Viborg Lejebolig Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 3. februar 2022 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 521, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør t.kr. 1.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 100, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Viborg Lejebolig Invest 2 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netrealisationsværdi.

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**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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