

8217456953
4985782174
32 53
98 45
2547 21
498 74
85 4 56
3 32 95
57821742

**Bornhøft
Lindemann**

REVISION · REGNSKAB · RÅDGIVNING

Viborg Boligudlejning ApS
Farvervej 15 B
8800 Viborg

CVR-nr. 37870803

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. april 2026

Jesper Brunhøj Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Viborg Boligudlejning ApS
Farvervej 15 B
8800 Viborg

CVR-nr.: 37870803

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Mikael Skrøder
Direktør

Revisor: Bornhøft & Lindemann, Registreret Revisionsanpartsselskab
Falkevej 18
8800 Viborg
CVR nr.: 41672625

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Viborg Boligudlejning ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. april 2026

Direktion

Mikael Skrøder
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Viborg Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Viborg Boligudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 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 revisors 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 opstillingen 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 23. april 2026

Bornhøft & Lindemann, Registreret
Revisionsanpartsselskab
CVR nr.: 41672625

Heinrich Bornhøft
Registreret revisor
mne18898

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Viborg Boligudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	499.961	366.755
Resultat før finansielle poster.....	499.961	366.755
Andre finansielle indtægter.....	0	216
Andre finansielle omkostninger.....	-568.396	-642.291
Resultat før skat	-68.435	-275.320
Skat af årets resultat.....	15.008	58.417
Årets resultat.....	-53.427	-216.903
Overført resultat.....	-53.427	-216.903
Forslag til resultatdisponering.....	-53.427	-216.903

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
2 Investeringsejendomme.....	12.100.000	12.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	12.100.000	12.100.000
Anlægsaktiver.....	12.100.000	12.100.000
Råvarer og hjælpematerialer.....	0	0
Varebeholdninger.....	0	0
Selskabsskat.....	8.000	0
Tilgodehavender.....	8.000	0
Omsætningsaktiver.....	8.000	0
Aktiver.....	<u>12.108.000</u>	<u>12.100.000</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	257.880	311.307
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital.....	307.880	361.307
	<hr/>	<hr/>
Hensættelser til udskudt skat.....	16.858	31.866
	<hr/>	<hr/>
Hensatte forpligtigelser	16.858	31.866
	<hr/>	<hr/>
Ansvarlig lånekapital.....	1.400.000	1.400.000
	<hr/>	<hr/>
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	1.400.000	1.400.000
	<hr/>	<hr/>
Gæld til kreditinstitutter.....	10.058.596	10.030.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	29.125	10.000
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	219.241	189.707
Periodeafgrænsningsposter.....	76.300	76.300
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	10.383.262	10.306.827
	<hr/>	<hr/>
Passiver.....	12.108.000	12.100.000
	<hr/>	<hr/>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo.....	50.000	50.000
Overført overskud eller tab, primo.....	311.307	528.210
Årets resultat.....	-53.427	-216.903
Overført overskud eller tab, ultimo.....	257.880	311.307
Egenkapital.....	307.880	361.307

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
Antal personer beskæftiget.....	0	0
2 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	11.349.056	11.349.056
Kostpris, ultimo.....	11.349.056	11.349.056
Opskrivning, primo.....	750.944	750.944
Opskrivninger, ultimo.....	750.944	750.944
Investeringsejendomme.....	12.100.000	12.100.000

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme i Viborg by. Værdiansættelsen til dagsværdi foretages årligt ud fra den afkastbaseret forretningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet er afhængig af den geografiske placering og fastsættes ud fra tilgængeligt materiale fra fx. ejendomsmæglere, Colliers rapport mv.

Afkastkravet for boligejendomme udgør 4%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger. Det er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 488 og en forventet udlejningspct. på 100%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser			
Ansvarlig lånekapital.....	1.400.000	1.400.000	0
Langfristede gældsforpligtigelser.....	1.400.000	1.400.000	0

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der foreligger ingen forpligtelser eller eventualposter.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med kreditinstitutter er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve kr. 6.780.000 med pant i selskabets grunde og bygninger.

Den bogførte værdi udgør kr. 12.100.000