



**Bornhøft
Lindemann**

REVISION · REGNSKAB · RÅDGIVNING

*Viborg Boligudlejning ApS
Farvervej 15 B
8800 Viborg*

CVR-nummer: 37 87 08 03

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/4 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
---------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
---	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Viborg Boligudlejning ApS Farvervej 15 B 8800 Viborg
	CVR-nr.: 37 87 08 03
Direktion	Mikael Skrøder
Revisor	Bornhøft & Lindemann Registreret Revisionsanpartsselskab Falkevej 18 8800 Viborg
Ejerforhold	JBH Holding ApS, Th. Nielsens Gade 47, 7400 Herning Skrøder Invest ApS, Farvervej 15 B, 8800 Viborg Skrøder Investment ApS, Farvervej 15, 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Viborg Boligudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. april 2025

Direktion

Mikael Skrøder

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 2024 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 revisorers 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 2025

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 regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets 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 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter tillige huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til et eventuelt lavere nettorealisation sværdi.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisation sværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, 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 2024

	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	366.755	426.753
DRIFTSRESULTAT	366.755	426.753
Andre finansielle indtægter	216	0
Andre finansielle omkostninger	-642.291	-563.749
RESULTAT FØR SKAT	-275.320	-136.996
Skat af årets resultat	58.417	25.217
ÅRETS RESULTAT	-216.903	-111.779
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-216.903	-111.779
DISPONERET I ALT	-216.903	-111.779

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
 AKTIVER

	2024	2023
1 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	104.062
Varebeholdninger	0	104.062
Selskabsskat	0	6.000
Andre tilgodehavender	0	525
Tilgodehavender	0	6.525
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	0	110.587
AKTIVER	12.100.000	12.210.587

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat	311.307	528.210
EGENKAPITAL	361.307	578.210
Hensættelse til udskudt skat	31.866	90.283
HENSATTE FORPLIGTELSER	31.866	90.283
Ansvarlig lånekapital.....	1.400.000	1.400.000
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.400.000	1.400.000
Kreditinstitutter	10.030.820	9.846.758
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	189.707	209.936
Periodeafgrænsningsposter.....	76.300	75.400
Kortfristede gældsforpligtelser	10.306.827	10.142.094
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	11.706.827	11.542.094
PASSIVER	12.100.000	12.210.587
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	528.210	639.989
Årets resultat	-216.903	-111.779
Overført resultat ultimo.....	311.307	528.210
EGENKAPITAL	361.307	578.210

NOTER

	2024	2023
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		11.349.056
Kostpris 31. december 2024		11.349.056
Opskrivninger, primo		750.944
Opskrivninger 31. december 2024		750.944
Materielle anlægsaktiver i alt.....		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. 485 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
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital.....	1.400.000	1.400.000	0
	1.400.000	1.400.000	0

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der foreligger ingen eventualforpligtelser.

4 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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Mikael Skrøder

Navn returneret af MitId: Mikael Skrøder
Direktør
ID: f177b3b6-fa8c-40d3-9b16-42c3b4226760
IP-adresse: 80.62.117.105:3296
Dato for underskrift: 24-04-2025 07:32:10 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jesper Brunhøj Jensen

Navn returneret af MitId: Jesper Brunhøj Jensen
Dirigent
ID: c38964df-03f1-4a81-b478-3c5540282c40
IP-adresse: 87.56.51.158:49974
Dato for underskrift: 23-04-2025 16:14:54 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Heinrich Bornhøft

Navn returneret af MitId: Heinrich Christian Siggaard Bornhøft
Revisor
ID: f1cd95c4-7823-4e0a-a569-79f54d0691a7
IP-adresse: 212.130.93.197:33349
Dato for underskrift: 24-04-2025 11:10:47 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 027993mZRQq252505156