

Viborg Lejebolig ApS

**Kjellerupvej 1
8800 Viborg**

CVR-nr. 29 20 10 05

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. november 2023

Nikolaj Filtenborg Weir
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	4
Balance pr. 30. april 2023	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Viborg Lejebolig 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 31. oktober 2023

Direktion

Nikolaj Filtenborg Weir

Selskabsoplysninger

Selskabet

Viborg Lejebolig ApS
Kjellerupvej 1
8800 Viborg

CVR-nr.: 29 20 10 05

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Hjemsted: Viborg

Direktion

Nikolaj Filtenborg Weir

Pengeinstitut

Spar Nord
Dalgasgade 30
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 277.427, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.892.534.

Selskabets ejer mindre boligejendomme i Viborg. Selskabets portefølje består af ejendomme, som er omfattet af fri huslejedannelse, da der er tale om ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder.

Ejendommene er alle beliggende i Viborg By.

Udlejningssituationen i 2022/23 har været positiv, men den store nye boligmasse i Viborg By, har dog medført pres på huslejeniveauet.

Årets resultat er væsentlig påvirket af reovering af tilkøbte ejendomme, som ledelsen forventer vil påvirke den fremtidige indtjening positivt.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Der forventes fremadrettet en forbedring i den løbende drift på ejendommene, men samtidig et pres på værdierne som følge af det nuværende boligmarked.

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 2022 - 30. april 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
Bruttofortjeneste		818.271	757
Personaleomkostninger	1	-254.823	-926
Resultat før af- og nedskrivninger		563.448	-169
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.901	-17
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		546.547	-186
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-455.752	385
Resultat før finansielle poster		90.795	199
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		13.631	20
Finansielle indtægter		1.210	0
Finansielle omkostninger	2	-459.812	-182
Resultat før skat		-354.176	37
Skat af årets resultat	3	76.749	-8
Årets resultat		-277.427	29
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-277.427	29
		-277.427	29

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		21.786.301	21.941
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>21.126</u>	<u>38</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>21.807.427</u>	<u>21.979</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.807.427</u>	<u>21.979</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.171	30
Igangværende arbejder for fremmed regning		32.000	32
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		442.923	369
Andre tilgodehavender		115.287	246
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.619	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.800</u>	<u>1</u>
Tilgodehavender		<u>670.800</u>	<u>678</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>670.801</u>	<u>678</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.478.228</u></u>	<u><u>22.657</u></u>

Balance pr. 30. april 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130
Overført resultat		4.762.534	5.040
Egenkapital		4.892.534	5.170
Hensættelse til udskudt skat		821.429	897
Hensatte forpligtelser i alt		821.429	897
Gæld til realkreditinstitutter		1.749.258	4.130
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.749.258	4.130
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.619.277	169
Kreditinstitutter		10.483.704	10.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.002	64
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.556.417	1.145
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	295
Anden gæld		296.607	276
Kortfristede gældsforpligtelser		15.015.007	12.460
Gældsforpligtelser i alt		16.764.265	16.590
Passiver i alt		22.478.228	22.657
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2022	130.000	5.039.961	5.169.961
Årets resultat	0	-277.427	-277.427
Egenkapital 30. april 2023	<u>130.000</u>	<u>4.762.534</u>	<u>4.892.534</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	249.053	867
Pensioner	0	47
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.770</u>	<u>12</u>
	<u>254.823</u>	<u>926</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>2</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.555	11
Andre finansielle omkostninger	<u>446.257</u>	<u>171</u>
	<u>459.812</u>	<u>182</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-75.130	8
Sambeskatningsbidrag	<u>-1.619</u>	<u>0</u>
	<u>-76.749</u>	<u>8</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2022	104.505
Kostpris 30. april 2023	104.505
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	66.478
Årets afskrivninger	16.901
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	83.379
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u><u>21.126</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2022</u>	<u>Gæld 30. april 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.297.990	1.767.971	18.713	1.670.994
Andre kreditinstitutter	0	2.600.564	2.600.564	0
	<u><u>4.297.990</u></u>	<u><u>4.368.535</u></u>	<u><u>2.619.277</u></u>	<u><u>1.670.994</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Viborg Lejebolig Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.768, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2023 udgør t.kr. 8.028.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.107 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2023 udgør t.kr. 20.378. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.821 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 286 er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	t.kr.
8 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>21.940.700</u>	<u>19.497</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>385</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>22.242.052</u>	<u>21.941</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viborg Lejebolig ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger 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.

Ejendomsudgifter

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,00% - 7,50%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,56% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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