

Viborg Lejebolig ApS

**Kjellerupvej 1
8800 Viborg**

CVR-nr. 29 20 10 05

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 1. november 2024

Nikolaj Filtenborg Weir
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024	4
Balance pr. 30. april 2024	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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 1. november 2024

Direktion

Nikolaj Filtenborg Weir

Selskabsoplysninger

Selskabet

Viborg Lejebolig ApS
Kjellerupvej 1
8800 Viborg

CVR-nr.: 29 20 10 05

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

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 2023/24 udviser et underskud på DKK 1.390.921, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på DKK 3.501.613.

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 2023/24 har været presset på grund af den store nye boligmasse i Viborg By, som har medført pres på huslejeniveauet.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Der forventes fremadrettet en forbedring i den løbende drift på ejendommene, samtidig er der foretaget tilpasninger i ejendomsporteføljen samt foretaget nedbringelse af gælden.

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 2023 - 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> TDKK
Bruttofortjeneste		726.739	818
Personaleomkostninger	1	<u>-177.598</u>	<u>-255</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		549.141	563
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-16.901</u>	<u>-17</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		532.240	546
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.895.571</u>	<u>-456</u>
Resultat før finansielle poster		-1.363.331	90
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		29.633	14
Finansielle indtægter		246	1
Finansielle omkostninger	2	<u>-466.305</u>	<u>-459</u>
Resultat før skat		-1.799.757	-354
Skat af årets resultat	3	<u>408.836</u>	<u>77</u>
Årets resultat		<u>-1.390.921</u>	<u>-277</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.390.921</u>	<u>-277</u>
		<u>-1.390.921</u>	<u>-277</u>

Balance pr. 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		19.062.200	21.786
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>4.225</u>	<u>22</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.066.425</u>	<u>21.808</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.066.425</u>	<u>21.808</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.809	76
Igangværende arbejder for fremmed regning		32.000	32
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		416.095	443
Andre tilgodehavender		6.676	115
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.619	2
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.900</u>	<u>3</u>
Tilgodehavender		<u>499.099</u>	<u>671</u>
Likvide beholdninger		<u>501</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>499.600</u>	<u>671</u>
Aktiver i alt		<u>19.566.025</u>	<u>22.479</u>

Balance pr. 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130
Overført resultat		3.371.613	4.763
Egenkapital		3.501.613	4.893
Hensættelse til udskudt skat		412.593	821
Hensatte forpligtelser i alt		412.593	821
Gæld til realkreditinstitutter		1.731.522	1.749
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.731.522	1.749
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	18.361	2.620
Kreditinstitutter		8.610	10.484
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.990	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.624	59
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.005.871	1.556
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.458.258	0
Anden gæld		381.583	297
Kortfristede gældsforpligtelser		13.920.297	15.016
Gældsforpligtelser i alt		15.651.819	16.765
Passiver i alt		19.566.025	22.479
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2023	130.000	4.762.534	4.892.534
Årets resultat	0	-1.390.921	-1.390.921
Egenkapital 30. april 2024	<u>130.000</u>	<u>3.371.613</u>	<u>3.501.613</u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	TDKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	174.970	250
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.628</u>	<u>5</u>
	<u>177.598</u>	<u>255</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	92.114	14
Andre finansielle omkostninger	<u>374.191</u>	<u>445</u>
	<u>466.305</u>	<u>459</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-408.836	-75
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>-2</u>
	<u>-408.836</u>	<u>-77</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2023	104.505
Kostpris 30. april 2024	104.505
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023	83.379
Årets afskrivninger	16.901
Af- og nedskrivninger 30. april 2024	100.280
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u><u>4.225</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2023</u>	<u>Gæld 30. april 2024</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.768	1.749.883	18.361	1.651.891
Andre kreditinstitutter	2.601	0	0	0
	<u><u>4.369</u></u>	<u><u>1.749.883</u></u>	<u><u>18.361</u></u>	<u><u>1.651.891</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. 1.750, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2024 udgør t.kr. 3.069.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 246 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2024 udgør t.kr. 17.487. Ejerpantebreve for t.kr. 246 er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	TDKK
8 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>21.786.300</u>	<u>21.941</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-1.600.309</u>	<u>-456</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>19.062.200</u>	<u>21.786</u>

Boligejendommene består af udlejningsejendomme i form af lejligheder som er beliggende i Viborg.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.245 TDKK samlet set for ejendommene. Der regnes med en udlejningsprocent på mellem 95 - 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6-10,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendom i Viborg.

En ændring i det anvendte afkastkrav med +/- 0,25 procentpoint vil medføre en ændring på ÷301 TDKK / +1.196 TDKK i ejendomsværdierne

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viborg Lejebolig ApS for 2023/24 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 2023/24 er aflagt i DKK

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 DKK 33.100 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 velinformede 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 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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% - 13%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,54% 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 netorealisationsværdi.

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.