

Viborg Lejebolig ApS

**Kjellerupvej 1
8800 Viborg**

CVR-nr. 29 20 10 05

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. oktober 2022

Nikolaj Filtenborg Weir
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022	4
Balance pr. 30. april 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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 6. oktober 2022

Direktion

Nikolaj Filtenborg Weir

Selskabsoplysninger

Selskabet

Viborg Lejebolig ApS
Kjellerupvej 1
8800 Viborg

CVR-nr.: 29 20 10 05

Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

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

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 28.945, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.169.961.

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 2021/22 har været positiv, men den store nye boligmasse i Viborg By, har dog medført pres på huslejeniveauet.

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

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende. Der forventes fremafrettet 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 2021 - 30. april 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Bruttofortjeneste		778.859	688
Personaleomkostninger	1	-947.037	-540
Resultat før af- og nedskrivninger		-168.178	148
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.901	-17
Andre driftsomkostninger		0	-46
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-185.079	85
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		384.648	1.663
Resultat før finansielle poster		199.569	1.748
Finansielle indtægter	3	20.079	18
Finansielle omkostninger	4	-182.313	-157
Resultat før skat		37.335	1.609
Skat af årets resultat	5	-8.390	-306
Årets resultat		28.945	1.303
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		28.945	1.303
		28.945	1.303

Balance pr. 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		21.940.700	19.496
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>38.027</u>	<u>55</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>21.978.727</u>	<u>19.551</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.978.727</u>	<u>19.551</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.066	33
Igangværende arbejder for fremmed regning		32.000	32
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		368.423	378
Andre tilgodehavender		245.671	598
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.125</u>	<u>3</u>
Tilgodehavender		<u>676.285</u>	<u>1.044</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>676.286</u>	<u>1.044</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.655.013</u></u>	<u><u>20.595</u></u>

Balance pr. 30. april 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130
Overført resultat		5.039.961	5.011
Egenkapital		5.169.961	5.141
Hensættelse til udskudt skat		896.559	888
Hensatte forpligtelser i alt		896.559	888
Gæld til realkreditinstitutter		4.129.379	4.230
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.129.379	4.230
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	168.611	209
Kreditinstitutter		10.507.958	8.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.722	40
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.144.539	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.162	20
Skyldigt sambeskatningsbidrag		295.064	295
Anden gæld		276.058	1.563
Kortfristede gældsforpligtelser		12.459.114	10.336
Gældsforpligtelser i alt		16.588.493	14.566
Passiver i alt		22.655.013	20.595
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	130.000	5.011.016	5.141.016
Årets resultat	0	28.945	28.945
Egenkapital 30. april 2022	130.000	5.039.961	5.169.961

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	867.018	476
Pensioner	47.276	36
Andre omkostninger til social sikring	12.266	12
Andre personaleomkostninger	<u>20.477</u>	<u>16</u>
	<u>947.037</u>	<u>540</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsjendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>19.496.600</u>	<u>19.987</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>384.648</u>	<u>1.663</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>21.940.700</u>	<u>19.497</u>

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	20.079	16
Andre finansielle indtægter	0	2
	20.079	18
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.298	33
Andre finansielle omkostninger	171.015	124
	182.313	157
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	8.390	89
Sambeskatningsbidrag	0	217
	8.390	306
6 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2021		104.505
Kostpris 30. april 2022		104.505
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021		49.577
Årets afskrivninger		16.901
Af- og nedskrivninger 30. april 2022		66.478
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022		38.027

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2021	Gæld 30. april 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.438.788	4.297.990	168.611	3.435.649
	4.438.788	4.297.990	168.611	3.435.649

8 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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.298, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2022 udgør t.kr. 8.028.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.617 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2022 udgør t.kr. 20.378. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.331 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 286 er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viborg Lejebolig ApS for 2021/22 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 2021/22 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.

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.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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. 31.000 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 2022 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 1,08% 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 gældsметode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.