

# **Viborg Lejebolig ApS**

**Kjellerupvej 1  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 29 20 10 05**

**Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. november 2025

---

Nikolaj Filtenborg Weir  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	4
Balance pr. 30. april 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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 3. november 2025

### **Direktion**

Nikolaj Filtenborg Weir

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Viborg Lejebolig ApS  
Kjellerupvej 1  
8800 Viborg

CVR-nr.: 29 20 10 05

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

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 2024/25 udviser et overskud på kr. 315.583, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.817.196.

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 2024/25 har været presset på grund af den store nye boligmasse i Viborg By, som har medført pres på huslejeniveauet. Der er i årets løb frasolgt ejendomme, hvor flyttefrekvensen og tomgangen har været høj.

### **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 2024 - 30. april 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.156.922</b>	<b>726</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-25.622</u>	<u>-177</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.131.300</b>	<b>549</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-17</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.131.300</b>	<b>532</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-619.500</u>	<u>-1.895</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>511.800</b>	<b>-1.363</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		18.772	29
Finansielle indtægter		10.423	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-252.656</u>	<u>-466</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>288.339</b>	<b>-1.800</b>
Skat af årets resultat	3	<u>27.244</u>	<u>409</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>315.583</u></b>	<b><u>-1.391</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>315.583</u>	<u>-1.391</u>
		<b><u>315.583</u></b>	<b><u>-1.391</u></b>

## Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		15.850.300	19.062
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>5</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.850.300</u></b>	<b><u>19.067</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.850.300</u></b>	<b><u>19.067</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.398	40
Igangværende arbejder for fremmed regning		32.000	32
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		579.281	416
Andre tilgodehavender		516.258	7
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	2
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.900</u>	<u>3</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.178.837</u></b>	<b><u>500</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>137.942</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.316.779</u></b>	<b><u>501</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.167.079</u></b>	<b><u>19.568</u></b>

## Balance pr. 30. april 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		130.000	130
Overført resultat		<u>3.687.196</u>	<u>3.372</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.817.196</u></b>	<b><u>3.502</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>245.869</u>	<u>413</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>245.869</u></b>	<b><u>413</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.708.476	1.732
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>139.480</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.847.956</u></b>	<b><u>1.732</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	23.910	18
Kreditinstitutter		0	9
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.670	7
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.294	40
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.724.258	12.006
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		78.427	1.458
Anden gæld		<u>361.499</u>	<u>383</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.256.058</u></b>	<b><u>13.921</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.104.014</u></b>	<b><u>15.653</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.167.079</u></b>	<b><u>19.568</u></b>
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 2024	130.000	3.371.613	3.501.613
Årets resultat	<u>0</u>	<u>315.583</u>	<u>315.583</u>
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b><u><u>130.000</u></u></b>	<b><u><u>3.687.196</u></u></b>	<b><u><u>3.817.196</u></u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	25.000	175
Andre omkostninger til social sikring	<u>622</u>	<u>2</u>
	<b><u>25.622</u></b>	<b><u>177</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	115.617	92
Andre finansielle omkostninger	<u>137.039</u>	<u>374</u>
	<b><u>252.656</u></b>	<b><u>466</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-166.724	-409
Sambeskatningsbidrag	<u>139.480</u>	<u>0</u>
	<b><u>-27.244</u></b>	<b><u>-409</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2024	104.505
Afgang i årets løb	<u>-84.505</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024	100.280
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-80.280</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2025	<u>20.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. maj 2024	<u>Gæld</u> 30. april 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.749.883	1.732.386	23.910	1.613.572
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>139.480</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.749.883</u></b>	<b><u>1.871.866</u></b>	<b><u>23.910</u></b>	<b><u>1.613.572</u></b>

### 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. 1.732, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2025 udgør t.kr. 3.022.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 185 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2025 udgør t.kr. 8.569. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

### 8 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsejendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
kr.	t.kr.

<u>19.062.200</u>	<u>21.786</u>
-------------------	---------------

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen

<u>-415.200</u>	<u>-1.600</u>
-----------------	---------------

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

<u>15.850.300</u>	<u>19.062</u>
-------------------	---------------

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

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre t. kr. 1.035 samlet set for ejendommene. Der regnes med en udlejningsprocent på mellem 95 - 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6-9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, 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 ÷592 t. kr. / +640 t. kr. i ejendomsværdierne



**Noter**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Viborg Lejebolig ApS for 2024/25 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 2024/25 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 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. 34.400 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 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 2025 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 3,8% - 13,1%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 1,84% 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 gældsmetode 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 nominel værdi.