

# Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS

Egelundvej 6, 8800 Viborg

CVR-nr. 35 52 16 07

## Årsrapport

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2025.

---

Martin Jørgensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. november 2025

**Direktion**

Lars Højvang

## Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 27. november 2025

## Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS  
Egelundvej 6  
8800 Viborg

CVR-nr.: 35 52 16 07  
Stiftet: 28. oktober 2013  
Hjemsted: Viborg Kommune  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Lars Højvang

**Revisor**

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

**Modervirksomhed**

Investeringsanpartsselskabet Højvang

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af en erhvervsjendom til søsterselskabet Viborg Renovation ApS.

## Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.762.850 kr. mod 1.759.870 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.021.086 kr. mod 968.443 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 11.000.904 kr.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.762.850</b>	<b>1.759.870</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-262.267	-262.267
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.500.583</b>	<b>1.497.603</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.586	11.339
Andre finansielle indtægter	11	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-244.023	-266.806
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.308.157</b>	<b>1.242.136</b>
Skat af årets resultat	-287.071	-273.693
<b>Årets resultat</b>	<b>1.021.086</b>	<b>968.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.021.086	968.443
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.021.086</b>	<b>968.443</b>

## Balance 30. juni

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>17.308.984</u>	<u>17.571.251</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.308.984</u>	<u>17.571.251</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.308.984</u></b>	<b><u>17.571.251</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.113.204</u>	<u>1.135.742</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.113.204</u>	<u>1.135.742</u>
Likvide beholdninger	<u>1.465</u>	<u>5.289</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.114.669</u></b>	<b><u>1.141.031</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.423.653</u></b>	<b><u>18.712.282</u></b>

## Balance 30. juni

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>10.920.904</u>	<u>9.899.818</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.000.904</u></b>	<b><u>9.979.818</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>580.000</u>	<u>527.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>580.000</u></b>	<b><u>527.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.871.835</u>	<u>5.513.458</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.871.835</u>	<u>5.513.458</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	634.000	626.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.863.974	1.574.613
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	234.071	219.693
Anden gæld	<u>238.869</u>	<u>271.700</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.970.914</u>	<u>2.692.006</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.842.749</u></b>	<b><u>8.205.464</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>19.423.653</u></b>	<b><u>18.712.282</u></b>

1 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	80.000	8.931.375	9.011.375
Årets overførte resultat	0	968.443	968.443
Egenkapital 1. juli 2024	<u>80.000</u>	<u>9.899.818</u>	<u>9.979.818</u>
Årets overførte resultat	0	1.021.086	1.021.086
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>10.920.904</u></b>	<b><u>11.000.904</u></b>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	69.668	59.132
Andre finansielle omkostninger	<u>174.355</u>	<u>207.674</u>
	<b><u>244.023</u></b>	<b><u>266.806</u></b>

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>20.138.721</u>	<u>20.138.721</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>20.138.721</u></b>	<b><u>20.138.721</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.567.470	-2.305.203
Årets afskrivninger	<u>-262.267</u>	<u>-262.267</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-2.829.737</u></b>	<b><u>-2.567.470</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>17.308.984</u></b>	<b><u>17.571.251</u></b>

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.505.835</u>	<u>634.000</u>	<u>4.871.835</u>	<u>2.336.000</u>
	<b><u>5.505.835</u></b>	<b><u>634.000</u></b>	<b><u>4.871.835</u></b>	<b><u>2.336.000</u></b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.506 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 17.309 t.kr.

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har stillet sikkerhed for Viborg Renovation ApS og VR Grus & Jord ApS' mellemværende med kreditinstitut ved ejerpantebreve på i alt 15.000 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 17.309 t.kr.

### 6. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Investeringsanpartsselskabet Højvang, CVR-nr. 27 02 65 59, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.