

# **BOLIG VIBORG ApS**

**CVR-nr.: 31056489**

Mariendalsvej 2A  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/03/2022**

---

**Henning Filbert**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

BOLIG VIBORG ApS  
Mariendalsvej 2A  
8800 Viborg

CVR-nr: 31056489  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

**Revisor**

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED  
Søndergade 1, 2 th  
8620 Kjellerup  
DK Danmark  
CVR-nr: 30905652  
P-enhed: 1013665741

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for BOLIG VIBORG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg , den 29/03/2022

**Direktion**

Henning Filbert

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BOLIG VIBORG ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BOLIG VIBORG ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kjellerup, 29/03/2022

Ib Rohde ,mne1246  
registreret revisor  
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED  
CVR:30905652

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i køb, udlejning og administration af egne ejendomme i Viborg samt anden hermed beslægtet aktivitet.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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 indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Af- og nedskrivninger**

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, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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****ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger er målt til anskaffelsessum med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er værdien fratrukket forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| Bygninger | 50 år (restværdi: 9.044.602 kr.) |
|-----------|----------------------------------|

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

**PASSIVER****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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventet 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 er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

|   | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>                                |      | <b>535.559</b> | <b>590.247</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -236.545       | -158.699       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -45.222        | -183.637       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                           |      | <b>253.792</b> | <b>247.911</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 858            | 93             |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   |      | -241.408       | -324.092       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 |      | <b>13.242</b>  | <b>-76.088</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -5.177         | 36.068         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>8.065</b>   | <b>-40.020</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                   |      | 0              | 0              |
| Overført resultat   |      | 8.065          | -40.020        |
| <b>I alt</b>  |      | <b>8.065</b>   | <b>-40.020</b> |

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

|  | Note     | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |          | 12.372.088        | 10.543.356        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>2</b> | <b>12.372.088</b> | <b>10.543.356</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |          | <b>12.372.088</b> | <b>10.543.356</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |          | 5.236             | 6.145             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |          | 0                 | 1.596.378         |
| Andre tilgodehavender                        |          | 75.301            | 65.188            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |          | <b>80.537</b>     | <b>1.667.711</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |          | <b>80.537</b>     | <b>1.667.711</b>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |          | <b>12.452.625</b> | <b>12.211.067</b> |

## Balance 31. december 2021

### Passiver

|   | Note     | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv.   |          | 200.000           | 200.000           |
| Reserve for opskrivninger   |          | 2.219.223         | 863.105           |
| Overført resultat   |          | 1.644.004         | 1.603.829         |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>4.063.227</b>  | <b>2.666.934</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat  |          | 755.000           | 372.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   |          | <b>755.000</b>    | <b>372.000</b>    |
| Gæld til banker   |          | 5.410.506         | 5.712.040         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>3</b> | <b>5.410.506</b>  | <b>5.712.040</b>  |
| Gæld til banker   |          | 1.553.437         | 2.951.953         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |          | 0                 | 16.793            |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |          | 323.131           | 34.012            |
| Skyldig selskabsskat  |          | 13.728            | 115.131           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 333.596           | 342.204           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>2.223.892</b>  | <b>3.460.093</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>7.634.398</b>  | <b>9.172.133</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>12.452.625</b> | <b>12.211.067</b> |

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

|  | Registreret<br>kapital<br>mv. | Reserve for<br>opskrivninger | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte<br>indregnet<br>under<br>egenkapitalen | I alt     |
|--|-------------------------------|------------------------------|----------------------|---|-----------|
|  | kr.                           | kr.                          | kr.                  | kr.   | kr.       |
| Egenkapital, primo                     | 200.000                       | 863.105                      | 1.603.829            | 0   | 2.666.934 |
| Årets resultat                         |                               |                              | 8.065                |   | 8.065     |
| Årets opskrivning                      |                               | 1.388.228                    |                      |   | 1.388.228 |
| Opløsning af tidligere års opskrivning |                               | -32.110                      | 32.110               |   | 0         |
| Egenkapital, ultimo                    | 200.000                       | 2.219.223                    | 1.644.004            | 0   | 4.063.227 |

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|                                       | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Løn og gager                          | 230.716        | 156.427        |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.829          | 2.272          |
|                                       | <b>236.545</b> | <b>158.699</b> |

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Bogført værdi ultimo uden opskrivninger udgør: 9.526.930.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                   | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kreditinstitutter | 5.716.506                   | 306.000                   | 5.410.506                   | 4.186.000                     |
|                   | <b>5.716.506</b>            | <b>306.000</b>            | <b>5.410.506</b>            | <b>4.186.000</b>              |

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for H F Viborg Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

|                       | 31/12 2021 | 31/12 2020 |
|-----------------------|------------|------------|
| Bogført værdi aktiver | 12.372.088 | 10.543.356 |
| Bogført panterestgæld | 6.963.943  | 8.663.993  |
| Samlede hæftelser     | 9.320.000  | 9.320.000  |

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
|                              | <b>2021</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1           |