

Viborg Lejebolig Invest ApS

**Kjellerupvej 1
8800 Viborg**

CVR-nr. 20 09 15 33

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 - 30. april	4
Balance 30. april	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Viborg Lejebolig Invest 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
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Viborg Lejebolig Invest ApS
Kjellerupvej 1
8800 Viborg

CVR-nr.: 20 09 15 33

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

Hjemsted: Viborg

Direktion

Nikolaj Filtenborg Weir, direktør

Pengeinstitut

Spar Nord Bank
Dalgasgade 30
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i formueforvaltning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på DKK 2.911.511, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på DKK 7.258.279.

Selskabets ejer mindre boligejendomme i Viborg og Silkeborg. Selskabets portefølje består af ejendomme, som er omfattet af fri huslejedannelse, da der er tale om ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder.

Ejendommene er hovedsageligt 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 ejendomsportefølje 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 - 30. april

	Note	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
Bruttofortjeneste		560.074	628
Personaleomkostninger	1	0	-20
Resultat før af- og nedskrivninger		560.074	608
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-11.261	-15
Andre driftsomkostninger		-180.826	-797
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		367.987	-204
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-866.800	-54
Resultat før finansielle poster		-498.813	-258
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.059.112	-52
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		96.271	18
Finansielle indtægter		72.768	341
Finansielle omkostninger		-914.387	-275
Resultat før skat		-3.303.273	-226
Skat af årets resultat	2	391.762	-4
Årets resultat		-2.911.511	-230
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-874.448	-52
Overført resultat		-2.037.063	-178
		-2.911.511	-230

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	11.651.300	12.381
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>54.313</u>	<u>105</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.705.613</u>	<u>12.486</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>9.011.397</u>	<u>11.071</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>9.011.397</u>	<u>11.071</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.717.010</u>	<u>23.557</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.943	64
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.115.497	1.679
Andre tilgodehavender		50.290	55
Selskabsskat		1.648	21
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>3.388</u>	<u>4</u>
Tilgodehavender		<u>12.230.766</u>	<u>1.823</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>4.677</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>4.677</u>
Likvide beholdninger		<u>48.467</u>	<u>17</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.279.233</u>	<u>6.517</u>
Aktiver i alt		<u>32.996.243</u>	<u>30.074</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.438.155	10.313
Overført resultat		-2.304.876	-268
Egenkapital		<u>7.258.279</u>	<u>10.170</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>774.671</u>	<u>1.176</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>774.671</u>	<u>1.176</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.506.906</u>	<u>6.513</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.506.906</u>	<u>6.513</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	62.203	115
Kreditinstitutter		0	3.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.841	96
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		260.301	417
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.619	2
Anden gæld		<u>18.040.423</u>	<u>8.334</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.456.387</u>	<u>12.215</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.963.293</u>	<u>18.728</u>
Passiver i alt		<u>32.996.243</u>	<u>30.074</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023	125.000	10.312.603	-267.813	10.169.790
Årets resultat	0	-874.448	-2.037.063	-2.911.511
Egenkapital 30. april 2024	125.000	9.438.155	-2.304.876	7.258.279

Noter

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> TDKK
1 Personalemkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>20</u>
	<u>0</u>	<u>20</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-401.244	-18
Sambeskatningsbidrag	<u>9.482</u>	<u>22</u>
	<u>-391.762</u>	<u>4</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2023		8.117.948
Tilgang i årets løb		<u>136.799</u>
Kostpris 30. april 2024		<u>8.254.747</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023		4.263.352
Årets værdireguleringer		<u>-866.799</u>
Værdireguleringer 30. april 2024		<u>3.396.553</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024		<u>11.651.300</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2023	482.691
Afgang i årets løb	<u>-321.550</u>
Kostpris 30. april 2024	<u>161.141</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023	378.067
Årets afskrivninger	11.261
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-282.500</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2024	<u>106.828</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u><u>54.313</u></u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	TDKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2023	<u>757.906</u>	<u>758</u>
Kostpris 30. april 2024	<u>757.906</u>	<u>758</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023	10.312.603	10.365
Årets resultat	<u>-2.059.112</u>	<u>-52</u>
Værdireguleringer 30. april 2024	<u>8.253.491</u>	<u>10.313</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u><u>9.011.397</u></u>	<u><u>11.071</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Viborg Lejebolig ApS	Viborg	100%
Viborg Lejebolig Invest 2 ApS	Viborg	100%
Viborg Lejebolig I/S	Viborg	90%

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. maj 2023	30. april 2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.628.145</u>	<u>6.569.109</u>	<u>62.203</u>	<u>6.233.185</u>
	<u><u>6.628.145</u></u>	<u><u>6.569.109</u></u>	<u><u>62.203</u></u>	<u><u>6.233.185</u></u>

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for alle forpligtelserne i Viborg Lejebolig I/S.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.567, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.kr. 6.993.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 46, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.kr. 1.671. Heraf ejerpantebreve på i alt t.kr. 46 er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	TDKK
9 Oplysning om dagsværdi		
Investerings ejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>12.381.300</u>	<u>12.435</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-866.800</u>	<u>-54</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>11.651.300</u>	<u>12.381</u>

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

Boligejendommernes 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 854 TDKK samlet set for ejendommene. Der regnes med en udlejningsprocent på mellem 95 - 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6-7,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendom i Viborg og Silkeborg.

En ændring i det anvendte afkastkrav med +/- 0,25 procentpoint vil medføre en ændring på ÷414 TDKK / +446 TDKK i ejendomsværdierne

Børsnoterede værdipapirer

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>4.676.942</u>	<u>10.826</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>30</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>4.677</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viborg Lejebolig Invest 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

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	3-5 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 til 6-7% 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Viborg Lejebolig Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Viborg Lejebolig Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationstværdi.

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.

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 nettorealisationstværdi.

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.