



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

VIBORG BOLIG- OG ERHVERVSUDLEJNING APS

FARVERVEJ 39, 8800 VIBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2018

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

CVR-NR. 20 35 34 30

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS Farvervej 39 8800 Viborg
	Telefon: 43 43 99 99
	CVR-nr.: 20 35 34 30
	Stiftet: 3. oktober 1997
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen Benny Tolstrup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Danske Bank Dalgasgade 27 7400 Herning
Advokat	Leoni Advokater Sct. Mathias Gade 96 B 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31. maj 2018

Direktion:

Palle Munk Kjeldgaard-
Christiansen

Benny Tolstrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Viborg, den 31. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32221

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, ombygning og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter såvel bolig- som erhvervslejemål. Til brug for driften af investeringsejendommene har selskabet gennem de seneste år opbygget en væsentlig håndværkerafdeling, som består af tømrere, malere og murere samt viceværter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens 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 ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsstrategi fokuserer primært på bolig- og erhvervslejemål i Viborg og nærmeste opland.

Selskabet har købt 1 investeringsejendom i regnskabsåret.

Selskabets boligejendomme består - på nær 1-4 ejendomme - af ejendomme, som ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje. De ikke omkostningsbestemte lejemål består hovedsageligt af lejemål i 4 kategorier af ejendomme:

- ejendomme som er gennemgribende forbedrede hvorfor lejen fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, (det lejedes værdi),
- ejendomme som den 31/12 1991 blev anvendt til erhverv og som efterfølgende er ombygget til beboelse, hvorfor lejen fastsættes efter lejelovens § 53, 4. (fri huslejefastsættelse),
- ejendomme hvor mere end 80% af arealet blev anvendt til beboelse den 1. januar 1980 (det lejedes værdi),
- ejendomme som pga. deres størrelse (6 eller færre beboelseslejligheder pr. 1/1 1995) er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Erhvervslejemålene er enten mindre ejendomme eller ejendomme, som er opdelt i flere lejemål, således at et eller få tomme lejemål ikke væsentligt kan påvirke selskabets resultat og finansielle stilling.

Ejendommene er - på nær en ejerlejlighed - beliggende indenfor en radius af 20 km. fra Viborg og ca. 85% af lejemålene er beliggende i Viborg By. Det er således en bevidst strategi, at ejendommene hurtigt kan nås qua vor egne håndværkerbiler.

Udlejningssituationen i 2017 har været positiv. Vi har haft en udlejningsprocent på over 99% for beboelseslejemål og på over 95% for erhvervslejemål. Udlejningssituationen primo 2018 er uændret for såvel bolig- som for erhvervslejemål.

2017 har endvidere været præget af stor ombygningsaktivitet for andre - hovedsageligt virksomheder, som vi har en berøringsflade med - samt mindre ombygninger af eksisterende bolig- og erhvervslejemål.

Der vil også i 2018 være en væsentlig ombygningsaktivitet for andre virksomheder, som vi har en berøringsflade med samt ombygninger på egne bolig- og erhvervslejemål.

Årets resultat/resultatandele før værdireguleringer af ejendomme og før skat i koncernen udgjorde for 2017 ca. kr. 10,7 mio. (forventet ca. kr. 10,6 mio.). Beløbene er ekskl. resultatandel fra Viborg Autogård A/S (uden for vort primære formål).

For 2018 forventes det tilsvarende overskud at udgøre ca. kr. 12,1 mio.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi, medens værdireguleringen af finansielle kontrakter er indregnet direkte på egenkapitalen.

LEDELSESBERETNING

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		22.557.122	22.457.484
Personaleomkostninger.....	1	-5.492.076	-5.065.323
Af- og nedskrivninger.....		-197.855	-143.449
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.004.994	429.726
DRIFTSRESULTAT		17.872.185	17.678.438
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.....	2	1.864.055	2.731.019
Andre finansielle indtægter.....	3	73.921	281.031
Andre finansielle omkostninger.....	4	-7.774.795	-7.549.478
RESULTAT FØR SKAT		12.035.366	13.141.010
Skat af årets resultat.....	5	-2.074.644	-2.257.958
ÅRETS RESULTAT		9.960.722	10.883.052
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	800.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		1.320.655	1.719.735
Overført resultat.....		7.640.067	8.363.317
I ALT		9.960.722	10.883.052

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		355.760.000	350.670.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.027.899	867.598
Materielle anlægsaktiver.....	6	356.787.899	351.537.598
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.179.990	4.667.821
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		8.889.812	6.439.659
Andre værdipapirer.....		1.737.500	287.500
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		0	679.293
Finansielle anlægsaktiver.....	7	15.807.302	12.074.273
ANLÆGSAKTIVER.....		372.595.201	363.611.871
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		173.291	173.572
Varebeholdninger.....		173.291	173.572
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		797.431	490.404
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		816.067	1.166.132
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		858.052	371.334
Andre tilgodehavender.....		134.934	158.516
Periodeafgrænsningsposter.....		102.103	132.688
Tilgodehavender.....		2.708.587	2.319.074
Andre værdipapirer.....		131.000	131.000
Værdipapirer.....		131.000	131.000
Likvide beholdninger.....		616.928	20.579
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.629.806	2.644.225
AKTIVER.....		376.225.007	366.256.096

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		3.040.390	1.719.735
Overført overskud.....		92.804.326	81.218.035
Forslag til udbytte.....		1.000.000	800.000
EGENKAPITAL.....	8	96.969.716	83.862.770
Hensættelse til udskudt skat.....		22.706.387	21.102.462
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		22.706.387	21.102.462
Gæld til realkreditinstitutter.....		221.451.734	221.783.644
Banklån.....		6.124.377	1.407.892
Kreditinstitutter.....		72.319	179.365
Anden gæld.....		4.625.440	4.361.179
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	232.273.870	227.732.080
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	5.389.465	3.300.999
Gæld til pengeinstitutter.....		2.915.306	2.077.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		362.905	650.117
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		259.888	236.190
Selskabsskat.....		1.259.736	0
Anden gæld.....		14.087.734	27.293.825
Kortfristede gældsforpligtelser.....		24.275.034	33.558.784
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		256.548.904	261.290.864
PASSIVER.....		376.225.007	366.256.096
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Afledte finansielle instrumenter	12		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 17 (2016: 19)			
Løn og gager.....	4.585.901	4.168.826	
Pensioner.....	712.218	684.932	
Andre omkostninger til social sikring.....	84.449	88.377	
Andre personaleomkostninger.....	109.508	123.188	
	5.492.076	5.065.323	
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	602.169	640.593	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	1.261.886	2.090.426	
	1.864.055	2.731.019	
Andre finansielle indtægter			3
Tilknyttede virksomheder.....	36.585	32.929	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	37.336	248.102	
	73.921	281.031	
Andre finansielle omkostninger			4
Tilknyttede virksomheder.....	20.015	15.451	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.754.780	7.534.027	
	7.774.795	7.549.478	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.583.756	-159.941	
Regulering af udskudt skat.....	490.888	2.417.899	
	2.074.644	2.257.958	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017.....	280.591.340	1.659.049
Tilgang.....	4.085.006	347.831
Afgang.....	0	-64.986
Kostpris 31. december 2017.....	284.676.346	1.941.894
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	0	791.451
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-64.986
Årets afskrivninger	0	187.530
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	0	913.995
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	70.078.660	0
Årets værdireguleringer.....	1.004.994	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	71.083.654	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	355.760.000	1.027.899

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommene består af såvel boligejendomme, erhvervsjendomme samt blandede ejendomme.

En enkelt erhvervsjendom, som benyttes til bolig/institution er beliggende få km. fra Viborg - alle øvrige erhvervsjendomme og blandede ejendomme er beliggende i Viborg.

For boligejendommenes vedkommende ligger ca. 75% i Viborg og resten i nærmeste opland (indenfor 20 km.) Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 4,1-5,1% for 4 enfamiliehuse i Viborg, 4,5-4,9% for 3 totalrenoverede ejendomme i Viborgs gamle bydel (de 2 af ejendommene er udstykket i ejerlejligheder), 5-6% for øvrige boligejendomme i Viborg, 6,5-8% for boligejendomme i oplandet (dog er 1 ejendom som fremstår som rækkehus vurderet til 5,25%) 5,0-6,25% for blandede ejendomme (alle ejendomme har stor boligandel og meget centrale beliggenheder, herunder gågade- og torveejendomme), 6,0-7,0% for erhvervsjendomme (små lejemaal med udlejningspct. på ca. 95).

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017.....	8.621.747	765.998
Tilgang.....	0	1.641.667
Kostpris 31. december 2017.....	8.621.747	2.407.665
Opskrivninger 1. januar 2017.....	-3.953.926	5.673.661
Udloddet resultat	-90.000	-453.400
Årets opskrivninger	602.169	1.261.886
Opskrivninger 31. december 2017.....	-3.441.757	6.482.147
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	5.179.990	8.889.812

NOTER

Note

	Andre værdipapirer	Tilgodehavende i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017.....	287.500	679.293
Tilgang.....	1.500.000	0
Afgang.....	-50.000	-679.293
Kostpris 31. december 2017.....	1.737.500	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	1.737.500	0

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Admi-Consult ApS, Viborg.....	243.887	104.442	100 %
TK af 8/4 1991 ApS, Viborg.....	4.936.103	497.727	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
BP Udlejning ApS, Viborg.....	4.111.433	399.421	50 %
LKIDZ ApS, Viborg.....	2.571.822	335.550	33 %
Liseborg ApS, Viborg.....	5.521.770	1.375.921	33 %
Viborg Autogård A/S, Viborg.....	5.821.499	824.232	20 %
Scanton Holding A/S, Viborg.....	6.160.988	1.143.860	20 %
4Way-Estate A/S, Viborg.....	2.892.273	392.273	25 %
Viborg Street Food ApS, Viborg.....	50.000	-	33 %
Co. & Co. ApS, Viborg.....	1.000.000	-	33 %

Egenkapital

8

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	1.719.735	81.218.035	800.000	83.862.770
Betalt udbytte.....				-800.000	-800.000
Nettoregulering af sikrings- instrumenter.....			3.946.224		3.946.224
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.320.655	7.640.067	1.000.000	9.960.722
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	3.040.390	92.804.326	1.000.000	96.969.716

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					9
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	224.601.499	225.579.449	4.127.715	196.347.862	
Banklån.....	1.794.346	7.283.527	1.159.150	994.808	
Kreditinstitutter.....	276.055	174.919	102.600	0	
Anden gæld.....	4.361.179	4.625.440	0	4.625.440	
	231.033.079	237.663.335	5.389.465	201.968.110	
 Eventualposter mv.					 10
Eventualforpligtelser					
Leasingforpligtelse driftsmateriel:					
* Restforpligtelser kr. 6.552					
* Årlig ydelse kr. 6.552					
 Selskabet har sammen med andre stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld på 53.730 tkr. til realkreditinstitut og på 2.770 tkr. til pengeinstitut.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildekatte såsom udbytteskat mv.					
 Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 1.260 tkr. pr. balancedagen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 11
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 228.834 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 355.760 tkr.					
 Selskabet har udstedt skadesløs- og ejerpantebreve på i alt 26.002 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 116.830 tkr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.145 tkr., samt til sikkerhed for finansielle kontrakter.					
 Til sikkerhed for bankgæld er endvidere deponeret anparter i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.936 tkr.					
 Afledte finansielle instrumenter					 12
Selskabet har indgået tre renteswaps til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappene er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser og har sikret en fast rente på en lille andel af de variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappene er indgået med en kontraktmæssig værdi på 37,0 mio. kr. og har en løbetid på mellem 5-20 år tilsvarende lånenes løbetid. På balance-dagen udgør dagsværdien 12,2 mio. kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datter- og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.