



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. april 2017

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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. april 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 24. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

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 3 og solgt 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 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 2016 har været positiv. Vi har haft en udlejningsprocent på ca. 99% for beboelseslejemål og på ca. 98% for erhvervslejemål. Udlejningssituationen primo 2017 er uændret for såvel bolig som for erhvervslejemål.

2016 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 2017 være nogen ombygningsaktivitet for andre virksomheder, som vi har en berøringsflade med.

Årets resultat/resultatandele før værdireguleringer af ejendomme og før skat i koncernen udgjorde for 2016 ca. kr. 11,6 mio.(forventet ca. kr. 8,6 mio.) mod ca. kr. 7,6 mio. for 2015. Beløbene er ekskl. resultatandel fra Viborg Autogård A/S (uden for vort primære formål). For 2017 forventes det tilsvarende overskud at udgøre ca. kr. 10,6 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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		22.457.484	18.800.058
Personaleomkostninger.....	1	-5.065.323	-3.910.809
Af- og nedskrivninger.....		-143.449	-183.734
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		429.726	5.429.236
DRIFTSRESULTAT		17.678.438	20.134.751
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.....		2.731.019	1.170.996
Andre finansielle indtægter.....	2	281.031	113.061
Andre finansielle omkostninger.....	3	-7.549.478	-9.062.420
RESULTAT FØR SKAT		13.141.010	12.356.388
Skat af årets resultat.....	4	-2.257.958	-1.725.273
ÅRETS RESULTAT		10.883.052	10.631.115
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		800.000	600.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		1.719.735	0
Overført resultat.....		8.363.317	10.031.115
I ALT		10.883.052	10.631.115

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		350.670.000	339.130.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		867.598	780.347
Materielle anlægsaktiver.....	5	351.537.598	339.910.347
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		4.667.821	3.962.986
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		6.439.659	4.604.675
Andre værdipapirer.....		287.500	337.500
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		679.293	1.220.866
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	100.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	12.074.273	10.226.027
ANLÆGSAKTIVER.....		363.611.871	350.136.374
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		173.572	204.084
Varebeholdninger.....		173.572	204.084
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		490.404	583.998
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.166.132	603.344
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		371.334	364.053
Andre tilgodehavender.....		158.516	163.599
Periodeafgrænsningsposter.....		29.558	31.008
Tilgodehavender.....		2.215.944	1.746.002
Andre værdipapirer.....		131.000	131.000
Værdipapirer.....		131.000	131.000
Likvide beholdninger.....		20.579	14.088
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.541.095	2.095.174
AKTIVER.....		366.152.966	352.231.548

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		1.719.735	0
Overført overskud.....		81.218.035	72.352.040
Forslag til udbytte.....		800.000	600.000
EGENKAPITAL.....	7	83.862.770	73.077.040
Hensættelse til udskudt skat.....		21.102.462	18.542.782
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		21.102.462	18.542.782
Gæld til realkreditinstitutter.....		221.783.644	219.985.918
Banklån.....		1.407.892	4.162.476
Kreditinstitutter.....		179.365	278.183
Anden gæld.....		4.361.179	4.250.670
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	227.732.080	228.677.247
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	3.300.999	4.221.170
Gæld til pengeinstitutter.....		2.077.653	1.825.737
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		650.117	270.397
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		236.190	219.703
Anden gæld.....		27.190.695	25.397.472
Kortfristede gældsforpligtelser.....		33.455.654	31.934.479
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		261.187.734	260.611.726
PASSIVER.....		366.152.966	352.231.548
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 19 (2015: 19)			
Løn og gager.....	4.168.826	2.931.035	
Pensioner.....	684.932	691.873	
Andre omkostninger til social sikring.....	88.377	100.014	
Andre personaleomkostninger.....	123.188	187.887	
	5.065.323	3.910.809	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	32.929	29.719	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	248.102	83.342	
	281.031	113.061	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	15.451	11.855	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.534.027	9.050.565	
	7.549.478	9.062.420	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-159.941	-139.207	
Regulering af udskudt skat.....	2.417.899	1.864.480	
	2.257.958	1.725.273	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2016.....	269.426.994	1.428.349	
Tilgang.....	14.655.373	230.700	
Afgang.....	-3.491.027	0	
Kostpris 31. december 2016.....	280.591.340	1.659.049	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	648.002	
Årets afskrivninger	0	143.449	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	0	791.451	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	69.703.006	0	
Årets værdireguleringer.....	429.726	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-54.072	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	70.078.660	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	350.670.000	867.598	

NOTER

Note

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

Ved beregning er anvendt et afkast på 4,0-4,4% for 3 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 rækkehuse vurderet til 5,25%) 5-6,25% for blandede ejendomme (alle ejendomme har stor boligandel og meget centrale beliggenheder, herunder gågade- og torveejendomme), 6-7% for erhvervsjendomme (små lejemål med udlejningspct. på ca. 95).

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2016.....	8.621.747	765.998	337.500
Afgang.....	0	0	-50.000
Kostpris 31. december 2016.....	8.621.747	765.998	287.500
Opskrivninger 1. januar 2016.....	-4.658.761	3.585.803	0
Udloddet resultat	-90.000	-101.200	0
Årets opskrivninger	640.593	2.090.426	0
Andre reguleringer.....	154.242	98.632	0
Opskrivninger 31. december 2016.....	-3.953.926	5.673.661	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..	4.667.821	6.439.659	287.500

	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2016.....	1.250.159	100.000
Afgang.....	-570.866	-100.000
Kostpris 31. december 2016.....	679.293	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	679.293	0

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Admi-Consult ApS, Viborg.....	229.444	94.856	100 %
TK af 8/4 1991 ApS, Viborg.....	4.438.376	545.737	100 %

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
BP Udlejning ApS, Viborg.....	3.918.812	639.689	50 %
LKIDZ ApS, Viborg.....	2.236.272	626.347	33 %
Liseborg ApS, Viborg.....	5.195.849	3.208.097	33 %
Viborg Autogård A/S, Viborg.....	4.997.266	1.130.519	20 %
Scanton Holding A/S, Viborg.....	5.017.128	1.331.650	20 %

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2015	125.000	0	70.333.290	600.000	71.058.290
Praksisændringer.....			2.018.750		2.018.750
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	0	72.352.040	600.000	73.077.040
Betalt udbytte.....				-600.000	-600.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			502.678		502.678
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.719.735	8.363.317	800.000	10.883.052
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	1.719.735	81.218.035	800.000	83.862.770

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	222.582.264	224.601.499	2.817.855	202.002.442
Banklån.....	5.303.878	1.794.346	386.454	62.500
Kreditinstitutter.....	374.873	276.055	96.690	0
Anden gæld.....	4.637.402	4.361.179	0	4.361.179
	232.898.417	231.033.079	3.300.999	206.426.121

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9****Eventualforpligtelser**

Leasingforpligtelse driftsmateriel:

* Restforpligtelser kr. 181.122

* Årlig ydelse kr. 88.344

Selskabet har sammen med andre stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld på 34.616 tkr. til realkreditinstitut og på 1.184 tkr. til pengeinstitut.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 t.kr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 227.745 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 350.670 tkr.

Selskabet har udstedt skadesløs- og ejerpantebreve på i alt 26.702 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 116.730 tkr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.872 tkr., samt til sikkerhed for finansielle kontrakter.

Til sikkerhed for bankgæld er endvidere deponeret anpartar i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.438 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2016 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 1.110 tkr. og efter skat med 866 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er forøget med 2.019 tkr.

Koncernregnskab

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede- 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.

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 anskaffessummen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i tilknyttede- 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.

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

Tilknyttede- 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 tilknyttede- og associerede virksomheders underbalance.

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 måles til kostpris på balancedagen.

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.