



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juni 2019

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.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS Farvervej 39 8800 Viborg
	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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. juni 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 4. juni 2019

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

Ejendommenes 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 ejendommenes 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 ikke købt, men til gengæld 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 3 kategorier af ejendomme:

- ejendomme som er gennemgribende forbedrede hvorfor lejen fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, 2 (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 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 vore egne håndværkerbiler.

Udlejningssituationen i 2018 har været positiv. Vi har haft en udlejningsprocent på over 99% for beboelseslejemål og på ca. 95% for erhvervslejemål. Udlejningssituationen primo 2019 er uændret for såvel bolig- som for erhvervslejemål.

2018 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 2019 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 2018 ca. kr. 12,9 mio. (forventet ca. kr. 12,1 mio.). Beløbene er ekskl. resultatandel fra Viborg Autogård A/S (uden for vort primære formål) samt kapitalandel i Odin Group A/S.

For 2019 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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		22.405.544	22.557.122
Personaleomkostninger.....	1	-5.595.250	-5.492.076
Af- og nedskrivninger.....		-1.188.887	-197.855
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.036.256	1.004.994
DRIFTSRESULTAT		18.657.663	17.872.185
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.....	2	3.005.408	1.864.055
Andre finansielle indtægter.....	3	56.657	73.921
Andre finansielle omkostninger.....	4	-5.840.106	-7.774.795
RESULTAT FØR SKAT		15.879.622	12.035.366
Skat af årets resultat.....	5	-2.691.830	-2.074.644
ÅRETS RESULTAT		13.187.792	9.960.722
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	1.000.000
Ekstraordinært udbytte.....		1.000.000	0
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		2.917.428	1.320.655
Overført resultat.....		7.270.364	7.640.067
I ALT		13.187.792	9.960.722

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.104.737	1.027.899
Investeringsjendomme.....		339.200.000	355.760.000
Materielle anlægsaktiver.....	6	341.304.737	356.787.899
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.839.445	5.179.990
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		11.147.785	8.889.812
Andre værdipapirer.....		2.687.500	1.737.500
Finansielle anlægsaktiver.....	7	19.674.730	15.807.302
ANLÆGSAKTIVER.....		360.979.467	372.595.201
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		175.893	173.291
Varebeholdninger.....		175.893	173.291
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		327.815	797.431
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		702.665	816.067
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.175.214	858.052
Andre tilgodehavender.....		124.011	134.934
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		217.478	165.850
Periodeafgrænsningsposter.....		79.912	102.103
Tilgodehavender.....		2.627.095	2.874.437
Andre værdipapirer.....		131.000	131.000
Værdipapirer.....		131.000	131.000
Likvide beholdninger.....		164.406	616.928
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.098.394	3.795.656
AKTIVER.....		364.077.861	376.390.857

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		5.957.818	3.040.390
Overført overskud.....		100.678.761	92.804.326
Forslag til udbytte.....		2.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....	8	108.761.579	96.969.716
Hensættelse til udskudt skat.....		22.210.780	22.706.387
Hensættelser til kapitalandele i associerede virks.....		132.820	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		22.343.600	22.706.387
Gæld til realkreditinstitutter.....		208.624.283	221.451.734
Banklån.....		0	6.124.377
Kreditinstitutter.....		0	72.319
Anden gæld.....		4.489.125	4.625.440
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	213.113.408	232.273.870
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	3.104.418	5.389.465
Gæld til pengeinstitutter.....		2.404.728	2.915.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		229.700	362.905
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		368.706	259.888
Selskabsskat.....		575.294	1.425.586
Anden gæld.....		13.176.428	14.087.734
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.859.274	24.440.884
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		232.972.682	256.714.754
PASSIVER.....		364.077.861	376.390.857
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Afledte finansielle instrumenter	12		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 17 (2017: 17)			
Løn og gager.....	4.645.919	4.585.901	
Pensioner.....	749.067	712.218	
Andre omkostninger til social sikring.....	80.892	84.449	
Andre personaleomkostninger.....	119.372	109.508	
	5.595.250	5.492.076	
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	774.455	602.169	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	2.230.953	1.261.886	
	3.005.408	1.864.055	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	17.737	36.585	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	38.920	37.336	
	56.657	73.921	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	14.830	20.015	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.825.276	7.754.780	
	5.840.106	7.774.795	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.357.816	1.583.756	
Regulering af udskudt skat.....	-665.986	490.888	
	2.691.830	2.074.644	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen- omme
Kostpris 1. januar 2018.....	1.941.894	284.676.346
Tilgang.....	1.630.496	2.083.744
Afgang.....	-660.511	-18.181.871
Kostpris 31. december 2018.....	2.911.879	268.578.219
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	913.995	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-294.203	0
Årets afskrivninger	187.350	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	807.142	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	71.083.654
Årets værdireguleringer.....	0	3.036.256
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-3.498.129
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	70.621.781
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	2.104.737	339.200.000

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommene består af såvel boligejendomme, erhvervsejendomme samt blandede ejendomme.

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

For boligejendommene vedkommende kommer over 80% af lejeindtægterne fra ejendomme i Viborg og resten af lejeindtægterne fra ejendommene i nærmeste opland (indenfor 20 km.) Ejendommene dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommene driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

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

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2018.....	8.621.747	2.407.665	1.737.500
Tilgang.....	0	0	1.000.000
Afgang.....	0	0	-50.000
Kostpris 31. december 2018.....	8.621.747	2.407.665	2.687.500
Opkrivninger 1. januar 2018.....	-3.441.757	6.482.147	0
Udloddet resultat	-115.000	-105.800	0
Årets opkrivninger	774.455	2.363.773	0
Opkrivninger 31. december 2018.....	-2.782.302	8.740.120	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	5.839.445	11.147.785	2.687.500

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Admi-Consult ApS, Viborg.....	281.663	152.777	100 %
TK af 8/4 1991 ApS, Viborg.....	5.557.781	621.678	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
BP Udlejning ApS, Viborg.....	4.288.239	388.406	50 %
LKIDZ ApS, Viborg.....	3.553.003	981.181	33 %
Liseborg ApS, Viborg.....	8.925.539	3.403.769	33 %
Viborg Autogård A/S, Viborg.....	5.129.840	-691.659	20 %
Scanton Holding A/S, Viborg.....	7.922.925	1.761.937	20 %
4Way-Estate A/S, Viborg.....	3.402.096	509.823	25 %
Viborg Street Food ApS, Viborg.....	-398.461	-448.461	33 %
Co. & Co. ApS, Viborg.....	4.149.222	1.149.222	33 %

NOTER

	Note
Egenkapital	8

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	3.040.390	92.804.326	1.000.000	96.969.716
Betalt udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000
Nettoregulering af sikrings-instrumenter.....			604.071		604.071
Forslag til resultatdisponering..		2.917.428	7.270.364	3.000.000	13.187.792
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	5.957.818	00.678.761	2.000.000	08.761.579

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	211.728.701	3.104.418	139.895.436	225.579.449	4.127.715
Banklån.....	0	0	0	7.283.527	1.159.150
Kreditinstitutter.....	0	0	0	174.919	102.600
Anden gæld.....	4.489.125	0	4.489.125	4.625.440	0
	216.217.826	3.104.418	144.384.561	237.663.335	5.389.465

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med andre stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld på 52.698 tkr. til realkreditinstitut og på 21.529 tkr. til pengeinstitut.

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 575 tkr. pr. balancedagen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 214.909 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 339.200 tkr.

Selskabet har udstedt skadesløs- og ejerpantebreve på i alt 22.102 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 98.540 tkr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.404 tkr., samt til sikkerhed for finansielle kontrakter.

Til sikkerhed for bankgæld er endvidere deponeret anparter i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.558 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 36,8 mio. kr. og har en løbetid på mellem 4-20 år tilsvarende lånenes løbetid. På balance-dagen udgør dagsværdien -11,4 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2018 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.

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 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 dattervirksomheder 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

Investeringsjendomme 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

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

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 acontoskatter.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Resulterer 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. Resulterer 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.

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.

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.