



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**

**GL. SKIVEVEJ 76, 8800 VIBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2023

---

**Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen**

**CVR-NR. 20 35 34 30**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7-8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-21

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS Gl. Skivevej 76 8800 Viborg
	CVR-nr.: 20 35 34 30 Stiftet: 3. oktober 1997 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen Benny Tolstrup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Markedsvej 5-7 9600 Aars

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. juni 2023

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Ledelsens ansvar for 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 29. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, ombygning og udlejning af investeringsejendomme, som omfatter såvel bolig- som erhvervslejemål. Til brug for driften har selskabet gennem en årrække opbygget en væsentlig håndværkerafdeling. Endvidere servicerer selskabets medarbejdere i væsentlig omfang virksomheder, hvori selskabet har ejerandele.

### 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, herunder via investeringer i kapitalandele i virksomheder.

Selskabets boligejendomme består - på nær få 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 lejelovens § 19, 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 § 54,1 nr. 2 og § 54,2 (fri huslejefastsættelse).
- ejendomme som pga. deres størrelse (6 eller færre beboelseslejligheder pr. 1/1 1995) er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje

Erhvervslejemål 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 håndværker biler.

Udlejningssituationen i 2022 har været positiv, men dog præget af, at der bliver bygget flere boligejendomme i Viborg end befolkningstallet "kræver" (marginalt større tomgangsprocent).

2022 har endvidere været præget af stor ombygningsaktivitet for andre virksomheder, hvori vi har kapitalinteresser, samt mindre ombygninger af eksisterende bolig- og erhvervslejemål.

Der vil også i 2023 være en væsentlig ombygningsaktivitet for virksomheder, hvori vi har kapitalinteresser samt ombygninger på egne bolig- og erhvervslejemål.

Årets resultat/resultatandele før værdireguleringer af ejendomme og før skat i koncernen udgjorde for 2022 ca. kr. 17,7 mio. (forventet ca. kr. 16,8 mio.). Beløbene er ekskl. resultatandele fra kapitalandele i virksomheder uden for vort primære formål.

For 2023 forventes det tilsvarende overskud at udgøre ca. kr. 11,4 mio. Det forventede fald i overskuddet ift. 2022 skyldes den stigende variable rente.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi, mens 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>24.290.208</b>	<b>22.066.914</b>
Personaleomkostninger.....	1	-8.744.040	-7.342.683
Af- og nedskrivninger.....		-478.851	-563.494
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>15.067.317</b>	<b>14.160.737</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.205.872	2.091.771
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>13.861.445</b>	<b>16.252.508</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser.....	2	8.216.812	12.770.567
Andre finansielle indtægter.....	3	846.995	599.430
Andre finansielle omkostninger.....	4	-5.079.950	-4.445.461
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>17.845.302</b>	<b>25.177.044</b>
Skat af årets resultat.....	5	-1.908.262	-2.618.972
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>15.937.040</b>	<b>22.558.072</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	4.000.000
Ekstraordinært udbytte, udloddet i juni 2022.....		1.000.000	0
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		8.216.812	7.133.739
Overført resultat.....		4.720.228	11.424.333
<b>I ALT</b> .....		<b>15.937.040</b>	<b>22.558.072</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		5.748.139	5.498.016
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.445.790	2.496.311
Indretning af lejede lokaler.....		54.654	0
Investeringsjendomme.....		353.450.000	349.640.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>361.698.583</b>	<b>357.634.327</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		7.598.420	8.023.290
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		34.647.465	25.680.688
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		8.499.281	7.356.277
Andre værdipapirer.....		1.000.000	1.000.000
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		4.150.000	4.187.500
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		3.733.334	5.333.334
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		283.860	283.860
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>59.912.360</b>	<b>51.864.949</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>421.610.943</b>	<b>409.499.276</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		102.530	113.319
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>102.530</b>	<b>113.319</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		208.892	721.421
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.883.075
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		14.703.043	10.089.850
Andre tilgodehavender.....		10.607.189	8.057.412
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		147.751	211.011
Periodeafgrænsningsposter.....		61.597	255.325
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>25.728.472</b>	<b>21.218.094</b>
Andre værdipapirer.....		131.000	131.000
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>131.000</b>	<b>131.000</b>
Likvide beholdninger.....		286.364	219.908
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>26.248.366</b>	<b>21.682.321</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>447.859.309</b>	<b>431.181.597</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		28.979.590	22.169.679
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-1.459.888	-7.171.137
Overført overskud.....		147.709.515	141.582.386
Forslag til udbytte.....		2.000.000	4.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>177.354.217</b>	<b>160.705.928</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		25.423.173	25.749.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.423.173</b>	<b>25.749.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		207.441.304	205.281.895
Anden gæld.....		5.869.328	5.497.644
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>213.310.632</b>	<b>210.779.539</b>
Prioritetsgæld.....		4.760.987	5.473.733
Gæld til pengeinstitutter.....		19.079.800	6.566.771
Forudbetaling kunder.....		0	3.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.256.518	842.701
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		957.760	733.025
Selskabsskat.....		1.578.711	1.271.043
Anden gæld.....		4.137.511	16.059.857
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>31.771.287</b>	<b>33.947.130</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>245.081.919</b>	<b>244.726.669</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>447.859.309</b>	<b>431.181.597</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022..	125.000	22.169.679	-7.171.137	141.582.386	4.000.000	160.705.928
Forslag til resultatdisponering.....		8.216.812		4.720.228	3.000.000	15.937.040
<b>Transaktioner med ejere</b>						
Ordinært udbytte.....					-4.000.000	-4.000.000
Ekstraordinært udbytte, udloddet i juni 2022.....					-1.000.000	-1.000.000
<b>Overførsler</b>						
Afgang/ophør.....		-975.001		975.001		0
Modt./dekl. udbytte.....		-431.900		431.900		0
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>						
Årets værdiregulering.....			5.711.249			5.711.249
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>28.979.590</b>	<b>-1.459.888</b>	<b>147.709.515</b>	<b>2.000.000</b>	<b>177.354.217</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	21	21	
Løn og gager.....	7.410.825	6.095.800	
Pensioner.....	958.473	939.708	
Andre omkostninger til social sikring.....	149.637	151.984	
Andre personaleomkostninger.....	225.105	155.191	
	<b>8.744.040</b>	<b>7.342.683</b>	
<b>Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser</b>			<b>2</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	1.175.130	747.466	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	5.898.678	9.447.325	
Indtægter af kapitalinteresser.....	1.143.004	2.575.776	
	<b>8.216.812</b>	<b>12.770.567</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	30.645	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	846.995	568.785	
	<b>846.995</b>	<b>599.430</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	18.593	14.441	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.061.357	4.431.020	
	<b>5.079.950</b>	<b>4.445.461</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.234.089	2.294.035	
Regulering af udskudt skat.....	-325.827	324.937	
	<b>1.908.262</b>	<b>2.618.972</b>	

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

6

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022.....	5.613.131	4.545.946
Tilgang.....	348.856	498.479
Afgang.....	0	-62.981
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>5.961.987</b>	<b>4.981.444</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	115.115	2.049.635
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-24.971
Årets afskrivninger .....	98.733	510.990
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>213.848</b>	<b>2.535.654</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>5.748.139</b>	<b>2.445.790</b>
	Indretning af lejede lokaler	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2022.....	0	270.623.263
Tilgang.....	54.654	9.039.840
Afgang.....	0	-3.136.532
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>54.654</b>	<b>276.526.571</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	79.016.737
Årets værdireguleringer.....	0	-1.205.872
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-887.436
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>76.923.429</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>54.654</b>	<b>353.450.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	353.450.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.205.872

## NOTER

## Note

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Ejendommene består af såvel boligejendomme, erhvervsjendomme samt blandede ejendomme.

Ejendommene er beliggende i eller omkring Viborg bortset fra en ejerlejlighed i Århus.

Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav baseret på den enkelte ejendoms beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og genudlejningspotentiale.

Normalindtjeningen beregnes som lejeindtægter fratrukket forventede omkostninger til drift af selskabets ejendomme i de kommende regnskabsår.

Selskabets ejendomme kan opdeles således:

OPDELING PÅ GRUPPER:	Afkastinterval	Normalindtj.	Dagsværdi	Værdiregul. i resultatopg.
Boligejendomme, Viborg (under 10% erhverv)	4,5-5,5%	8.876.060	183.780.000	-1.293.862
Institutionsejendom, Viborg (forberedt boliger)	5,3%	1.043.330	19.680.000	430.000
Blandede ejendomme, Viborg (erhverv 10-90%)	4,9-7%	3.597.917	64.730.000	-1.575.736
Erhvervsjendomme, Viborg (over 90% erhverv, lejemål)	6,5-7%	2.707.629	42.950.000	993.058
Boligejendomme, opland u/10 km. fra Viborg	5,4-6,5%	689.396	11.490.000	-173.055
Boligejendomme, opland o/10 km. fra Viborg	6,75-8,5%	861.397	12.090.000	-236.277
Institutionsejendom, opland u/10 km. fra Viborg (forberedt boliger)	6,75%	1.070.944	15.860.000	650.000
Øvrige ejendomme (herunder evt. ejendomme, som er solgt i kommende år)		71.844	2.870.000	0
		<b>18.918.517</b>	<b>353.450.000</b>	<b>-1.205.872</b>

### Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2022.....	8.621.746	8.636.334	1.500.000
Tilgang.....	0	3.500.000	0
Afgang.....	-125.000	-500.000	0
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>8.496.746</b>	<b>11.636.334</b>	<b>1.500.000</b>
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	-598.457	17.044.354	5.856.277
Udloddet resultat.....	0	-431.900	0
Årets værdireguleringer.....	400.854	5.898.678	1.143.004
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	-700.723	499.999	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>	<b>-898.326</b>	<b>23.011.131</b>	<b>6.999.281</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>7.598.420</b>	<b>34.647.465</b>	<b>8.499.281</b>
	Andre værdipapirer	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Tilgodehavende hos kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2022.....	1.000.000	4.187.500	5.333.334
Afgang.....	0	-37.500	-1.600.000
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.150.000</b>	<b>3.733.334</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.150.000</b>	<b>3.733.334</b>

## NOTER

## Note

## Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

7

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022.....	283.860
Kostpris 31. december 2022.....	283.860
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>283.860</b>

Andre værdipapirer og tilgodehavende i associerede virksomheder og kapitalinteresser omfatter 7,9 mio. kr. i udlån som ansvarligt lån, hvor der afgivet tilbagetrædelseserklæring for låntagers øvrige kreditorer.

## Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
TK af 8/4 1991 ApS, Viborg.....	7.598.419	400.854	100 %

## Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
BP Udlejning ApS, Viborg.....	4.122.988	103.017	50 %
LKIDZ ApS, Viborg.....	396.848	4.090	33 %
Viborg Autogård A/S, Viborg.....	9.215.198	1.920.772	30 %
Scanton Holding A/S, Viborg.....	1.677.698	1.931.118	20 %
4Way-Estate A/S, .....	2.103.802	853.379	25 %
Dansk Erhvervsudlejning ApS, Viborg.....	10.976.535	3.898.661	40 %
Co. & Co. ApS, Viborg.....	18.805.772	2.981.993	33 %
Mariendal Ejendomme ApS, Viborg.....	51.564.702	-	30 %
Odin Group A/S, Viborg.....	84.992.807	11.430.039	10 %
Skalnæs ApS, Viborg.....	915.182	197.322	50 %
Rådhusparken Ørum, Viborg.....	2.732.377	79.363	50 %

## Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	212.202.291	4.760.987	183.326.285	210.755.628
Anden gæld.....	5.869.328	0	5.869.328	5.497.644
	<b>218.071.619</b>	<b>4.760.987</b>	<b>189.195.613</b>	<b>216.253.272</b>



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

Selskabet har sammen med andre stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld på 107.195 tkr. til realkreditinstitutter og på 44.146 tkr. til pengeinstitutter.

**Hæftelse i sambeskatningen**

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

På balancedagen har koncernens sambeskattede selskaber skyldig selskabsskat for 1.579 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 215.566 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 359.198 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 2022 udgør 103.560 tkr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.080 tkr., samt til sikkerhed for finansielle kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2022 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. Øvrig omsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

### 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, 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### 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
Bygninger.....	30 år	0-54 %
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 ejerselskabets 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 ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

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 anskaffelsesværdien.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, associerede virksomheders og kapitalinteressers underbalance.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

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

### 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 nettorealisationsværdien 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 lånoptagelse 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 nominal værdi.