



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2020

---

**Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-21

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen Benny Tolstrup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank Markedsvej 5-7 9600 Aars
<b>Advokat</b>	Leoni Advokater Sct. Mathias Gade 96 B 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. juni 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 3. juni 2020

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 håndværker-afdeling, 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 ikke købt eller solgt investeringsejendomme i regnskabsåret, men har købt en ejendom, som ombygges til domicilejendom i 2020. Det nuværende domicil forsøges herefter udlejet.

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 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 2019 har været positiv. Vi har haft en udlejningsprocent på over 99% for beboelseslejemål og 95% for erhvervslejemål. Udlejningssituationen primo 2020 er uændret for såvel bolig- som for erhvervslejemål.

2019 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 2020 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 2019 ca. kr. 15,1 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 2020 forventes det tilsvarende overskud at udgøre ca. kr. 12,5 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>22.787.982</b>	<b>22.405.544</b>
Personaleomkostninger.....	1	-5.819.980	-5.595.250
Af- og nedskrivninger.....		-166.046	-1.188.887
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.763.889	3.036.256
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>20.565.845</b>	<b>18.657.663</b>
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virksomheder.....	2	3.364.919	3.005.408
Andre finansielle indtægter.....	3	87.959	56.657
Andre finansielle omkostninger.....	4	-5.097.351	-5.840.106
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>18.921.372</b>	<b>15.879.622</b>
Skat af årets resultat.....	5	-3.296.453	-2.691.830
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>15.624.919</b>	<b>13.187.792</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	2.000.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	1.000.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		3.355.304	2.917.428
Overført resultat.....		10.269.615	7.270.364
<b>I ALT</b> .....		<b>15.624.919</b>	<b>13.187.792</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.296.157	2.104.737
Investeringsjendomme.....		343.930.000	339.200.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		4.113.638	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>350.339.795</b>	<b>341.304.737</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		6.528.961	5.839.445
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		20.020.069	11.147.785
Andre værdipapirer.....		8.576.501	2.687.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>35.125.531</b>	<b>19.674.730</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>385.465.326</b>	<b>360.979.467</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		259.241	175.893
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>259.241</b>	<b>175.893</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.063.769	327.815
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	702.665
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		4.364.069	1.175.214
Andre tilgodehavender.....		287.375	124.011
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		227.646	217.478
Periodeafgrænsningsposter.....		66.432	79.912
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.009.291</b>	<b>2.627.095</b>
Andre værdipapirer.....		131.000	131.000
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>131.000</b>	<b>131.000</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>221.578</b>	<b>164.406</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.621.110</b>	<b>3.098.394</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>392.086.436</b>	<b>364.077.861</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		9.313.122	5.957.818
Overført overskud.....		110.134.469	100.678.761
Forslag til udbytte.....		2.000.000	2.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8</b>	<b>121.572.591</b>	<b>108.761.579</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		23.597.111	22.210.780
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder.....		381.205	132.820
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>23.978.316</b>	<b>22.343.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		204.526.534	208.624.283
Anden gæld.....		5.045.592	4.489.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9</b>	<b>209.572.126</b>	<b>213.113.408</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	5.079.634	3.104.418
Gæld til pengeinstitutter.....		16.463.709	2.404.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		321.054	229.700
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		765.717	368.706
Selskabsskat.....		48.204	575.294
Anden gæld.....		14.285.085	13.176.428
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>36.963.403</b>	<b>19.859.274</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>246.535.529</b>	<b>232.972.682</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>392.086.436</b>	<b>364.077.861</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Afledte finansielle instrumenter	12		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 18 (2018: 17)			
Løn og gager.....	4.754.401	4.645.919	
Pensioner.....	792.407	749.067	
Andre omkostninger til social sikring.....	110.442	80.892	
Andre personaleomkostninger.....	162.730	119.372	
	<b>5.819.980</b>	<b>5.595.250</b>	
<b>Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.</b>			<b>2</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	839.516	774.455	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	2.525.403	2.230.953	
	<b>3.364.919</b>	<b>3.005.408</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	8.121	17.737	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	79.838	38.920	
	<b>87.959</b>	<b>56.657</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	13.644	14.830	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.083.707	5.825.276	
	<b>5.097.351</b>	<b>5.840.106</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.680.558	3.357.816	
Regulering af udskudt skat.....	1.615.895	-665.986	
	<b>3.296.453</b>	<b>2.691.830</b>	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

6

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. januar 2019.....	2.911.879	268.578.219	0
Tilgang.....	597.466	966.111	4.113.638
Afgang.....	-176.666	0	0
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>3.332.679</b>	<b>269.544.330</b>	<b>4.113.638</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	807.142	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-119.166	0	
Årets afskrivninger .....	348.546	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>1.036.522</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.	0	70.621.781	0
Årets værdireguleringer.....	0	3.763.889	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>74.385.670</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..</b>	<b>2.296.157</b>	<b>343.930.000</b>	<b>4.113.638</b>

*Dagsværdi for ejendomme:*

Ejendommene består af såvel boligejendomme, erhvervejendomme samt blandede ejendomme. Ejendommene er beliggende i eller omkring Viborg bortset fra en ejerlejlighed i Århus.

Ejendommenes værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav baseret på den enkelte ejendoms beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

For boligejendommenes vedkommende kommer over 80% af lejeindtægterne fra ejendomme i Viborg og resten af lejeindtægterne fra ejendommene i nærmeste opland (indenfor 20 km.)

Driftsomkostninger er indregnet til forventede omkostninger til drift af selskabets ejendomme i det kommende regnskabsår herunder indregning af vedligeholdelsesomkostninger til oprettholdelse af ejendommenes nuværende stand.

Selskabets ejendomme kan opdeles således:

Type	Forventet driftsafkast	Afkast
Boligejendomme, Viborg.....	9.896 tkr.	4,25-5,75%
Boligejendomme, Viborg opland.....	2.248 tkr.	6,50-8,00%
Erhvervejendomme, Viborg.....	2.574 tkr.	6,00-7,00%
Blandede ejendomme, Viborg.....	3.245 tkr.	5,00-6,25%
Ejerlejlighed, Århus.....	70 tkr.	2,50%

Ved beregning er anvendt afkast i ovenstående intervaller baseret på den enkelte ejendoms særlige forhold og vedligeholdelsesstand. Selskabets ledelse har i ledelsesberetningen foretaget en uddybning af selskabets ejendomsportefølje.

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2019.....	8.621.747	2.407.665	2.687.500
Tilgang.....	0	6.206.496	5.939.001
Afgang.....	0	0	-50.000
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>8.621.747</b>	<b>8.614.161</b>	<b>8.576.501</b>
Opkrivninger 1. januar 2019.....	-2.782.302	8.740.120	0
Udloddet resultat .....	-150.000	-108.000	0
Årets opkrivninger .....	839.516	2.773.788	0
<b>Opkrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>-2.092.786</b>	<b>11.405.908</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..</b>	<b>6.528.961</b>	<b>20.020.069</b>	<b>8.576.501</b>

Andre værdipapirer omfatter 5,3 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
Admi-Consult ApS, Viborg.....	277.850	146.187	100 %
TK af 8/4 1991 ApS, Viborg.....	6.251.110	693.329	100 %

## Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
BP Udlejning ApS, Viborg.....	4.256.098	183.859	50 %
LKIDZ ApS, Viborg.....	4.528.832	975.829	33 %
Liseborg ApS, Viborg.....	10.826.834	1.901.295	40 %
Viborg Autogård A/S, Viborg.....	5.906.827	711.075	20 %
Scanton Holding A/S, Viborg.....	9.330.374	1.532.449	30 %
4Way-Estate A/S, Viborg.....	3.447.092	44.996	25 %
Viborg Street Food ApS, Viborg.....	-1.143.616	-745.155	33 %
Co. & Co. ApS, Viborg.....	5.093.896	944.674	33 %
Mariendal Ejendomme ApS, Viborg.....	25.950.339	-	20 %
Holm Hansen & Sønner ApS, Viborg.....	40.000	-	50 %
Cars & Dreams Leasing A/S, Viborg.....	1.500.000	-	33 %

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	5.957.818	100.678.763	2.000.000	108.761.581
Betalt udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
Nettoregulering af sikrings-instrumenter.....			-813.909		-813.909
Forslag til resultatdisponering..		3.355.304	10.269.615	2.000.000	15.624.919
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>9.313.122</b>	<b>110.134.469</b>	<b>2.000.000</b>	<b>121.572.591</b>

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	9
Gæld til realkreditinstitutter...	209.606.168	5.079.634	183.098.718	211.728.701	3.104.418	
Anden gæld.....	5.045.592	0	4.489.125	4.489.125	0	
	<b>214.651.760</b>	<b>5.079.634</b>	<b>187.587.843</b>	<b>216.217.826</b>	<b>3.104.418</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>10</b>
---------------------------	-----------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med andre stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld på 78.682 tkr. til realkreditinstitut og på 111.209 tkr. til pengeinstitut. Af kautioner til pengeinstitutter bortfalder 82.205 tkr. i januar 2020.

### 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 48 tkr. pr. balancedagen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>11</b>
--	-----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 212.871 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 348.044 tkr.

Selskabet har udstedt skadesløs- og ejerpantebreve på i alt 28.102 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 104.014 tkr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 16.447 tkr., samt til sikkerhed for finansielle kontrakter.

**NOTER****Note****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 3-19 år tilsvarende lånenes løbetid. På balance-dagen udgør dagsværdien -12,4 mio. kr.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2019 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 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 REGSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.

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.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

### Varebeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved 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 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.