



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2022

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
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen Benny Tolstrup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Jutlander Bank Markedsvej 5-7 9600 Aars

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20. maj 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 regnskabsbrugere 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 20. maj 2022

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, 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 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.

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 2021 har været positiv, men dog præget af, at der bliver bygget flere boligejendomme i Viborg end lokalbefolkningen "kræver".

2021 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 2022 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 2021 ca. kr. 17,9 mio. (forventet ca. kr. 16,8 mio.). Beløbene er ekskl. resultatandele fra kapitalandele i virksomheder uden for vort primære formål.

For 2022 forventes det tilsvarende overskud at udgøre ca. kr. 16,8 mio.

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.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		22.066.914	21.244.814
Personaleomkostninger.....	1	-7.342.683	-6.501.756
Af- og nedskrivninger.....		-563.494	-514.734
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		14.160.737	14.228.324
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.091.771	2.838.961
DRIFTSRESULTAT		16.252.508	17.067.285
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser.....	2	12.770.567	8.684.207
Andre finansielle indtægter.....	3	599.430	577.318
Andre finansielle omkostninger.....	4	-4.445.461	-4.648.054
RESULTAT FØR SKAT		25.177.044	21.680.756
Skat af årets resultat.....	5	-2.618.972	-2.684.194
ÅRETS RESULTAT		22.558.072	18.996.562
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.000.000	4.000.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		7.133.739	4.668.733
Overført resultat.....		11.424.333	10.327.829
I ALT		22.558.072	18.996.562

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		5.498.016	5.492.972
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.496.311	2.943.711
Investeringsjendomme.....		349.640.000	347.440.000
Materielle anlægsaktiver.....	6	357.634.327	355.876.683
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		8.023.290	7.275.824
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.680.688	25.289.527
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		7.356.277	0
Andre værdipapirer.....		6.370.834	6.420.834
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		4.150.000	0
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		283.860	283.860
Finansielle anlægsaktiver.....	7	51.864.949	39.270.045
ANLÆGSAKTIVER.....		409.499.276	395.146.728
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		113.319	127.386
Varebeholdninger.....		113.319	127.386
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		721.421	73.535
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.883.075	4.029.429
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		10.089.850	4.039.612
Andre tilgodehavender.....		8.057.412	6.497.239
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	510.386
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		211.011	236.301
Periodeafgrænsningsposter.....		255.325	84.849
Tilgodehavender.....		21.218.094	15.471.351
Andre værdipapirer.....		131.000	131.000
Værdipapirer.....		131.000	131.000
Likvide beholdninger.....		219.908	172.980
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		21.682.321	15.902.717
AKTIVER.....		431.181.597	411.049.445

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		22.169.679	15.035.940
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-7.171.137	-9.547.153
Overført overskud.....		141.582.386	130.158.053
Forslag til udbytte.....		4.000.000	4.000.000
EGENKAPITAL.....		160.705.928	139.771.840
Hensættelse til udskudt skat.....		25.749.000	24.753.905
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	471.331
HENSATTE FORPLIGTELSE		25.749.000	25.225.236
Gæld til realkreditinstitutter.....		205.281.895	208.204.308
Anden gæld.....		5.497.644	5.458.686
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	210.779.539	213.662.994
Prioritetsgæld.....		5.473.733	4.954.408
Gæld til pengeinstitutter.....		6.566.771	7.488.731
Forudbetaling kunder.....		3.000.000	2.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		842.701	1.057.763
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		733.025	472.242
Selskabsskat.....		1.271.043	0
Anden gæld.....	9	16.059.857	16.416.231
Kortfristede gældsforpligtelser.....		33.947.130	32.389.375
GÆLDSFORPLIGTELSE		244.726.669	246.052.369
PASSIVER.....		431.181.597	411.049.445
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	15.035.940	148.601	120.462.299	4.000.000	139.771.840
Korrektion af fejl.....			-9.695.754	9.695.754		0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	15.035.940	-9.547.153	130.158.053	4.000.000	139.771.840
Forslag til resultatdisponering.....		7.133.739		11.424.333	4.000.000	22.558.072
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-4.000.000	-4.000.000
Bevæg. dagsværdireserver						
Årets værdiregulering.....			2.376.016			2.376.016
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	22.169.679	-7.171.137	141.582.386	4.000.000	160.705.928

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	21	22	
Løn og gager.....	6.936.555	6.675.685	
Pensioner.....	939.708	949.278	
Andre omkostninger til social sikring.....	151.984	111.305	
Andre personaleomkostninger.....	155.191	143.707	
Aktiverede lønomkostninger.....	-840.755	-1.378.219	
	7.342.683	6.501.756	
 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	747.466	891.863	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	12.023.101	7.792.344	
	12.770.567	8.684.207	
 Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	30.645	37.835	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	568.785	539.483	
	599.430	577.318	
 Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	14.441	7.258	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.431.020	4.640.796	
	4.445.461	4.648.054	
 Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.294.035	1.569.313	
Regulering af udskudt skat.....	324.937	1.114.881	
	2.618.972	2.684.194	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	5.520.983	4.466.956	270.215.369
Tilgang.....	92.148	78.990	2.822.350
Afgang.....	0	0	-2.414.456
Kostpris 31. december 2021.....	5.613.131	4.545.946	270.623.263
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	28.011	1.523.245	0
Årets afskrivninger	87.104	526.390	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	115.115	2.049.635	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	0	77.224.631
Årets værdireguleringer.....	0	0	2.091.771
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	0	-299.665
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	0	79.016.737
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	5.498.016	2.496.311	349.640.000

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

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	349.640.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.091.771

Ejendommene består af såvel boligejendomme, erhvervs-ejendomme 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 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)	4,25-5,5%	8.226.990	178.950.000	1.211.639
Institutionsejendom, Viborg (forberedt boliger)	5%	962.970	19.250.000	360.000
Blandede ejendomme, Viborg (erhverv 10-90%)	4,75-6,5%	3.560.078	66.070.000	102.335
Erhvervs-ejendomme, Viborg (over 90% erhverv, lejemål)	6,25-6,5%	2.595.769	43.460.000	191.446
Boligejendomme, opland u/10 km. fra Viborg	5,25-6,25%	673.324	11.640.000	-25.675
Boligejendomme, opland o/10 km. fra Viborg	6,5-8%	845.126	12.190.000	29.525
Institutionsejendom, opland u/10 km. fra Viborg (forberedt boliger)	6,50%	988.826	15.210.000	122.500
Øvrige ejendomme (herunder evt. ejendomme, som er solgt i kommende år)		68.884	2.870.000	100.000
		17.921.966	349.640.000	2.091.771

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2021.....	8.621.747	8.907.664	0
Overførsel.....	0	-1.500.000	1.500.000
Tilgang.....	0	1.248.670	0
Afgang.....	0	-20.000	0
Kostpris 31. december 2021.....	8.621.747	8.636.334	1.500.000
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	-1.345.923	16.381.863	0
Overførsel.....	0	-3.280.501	3.280.501
Udloddet resultat	0	-4.213.000	0
Årets værdireguleringer	747.466	8.975.992	2.575.776
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	-820.000	0
Værdireguleringer 31. december 2021.....	-598.457	17.044.354	5.856.277
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	8.023.290	25.680.688	7.356.277
	Andre værdipapirer	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	6.420.834	0	283.860
Tilgang.....	4.125	4.150.000	0
Afgang.....	-54.125	0	0
Kostpris 31. december 2021.....	6.370.834	4.150.000	283.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	6.370.834	4.150.000	283.860

Andre værdipapirer og tilgodehavende i associerede virksomheder omfatter 9,4 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.....	825.723	401.857	100 %
TK af 8/4 1991 ApS, Viborg.....	7.197.566	345.609	100 %

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat) Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

7

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
BP Udlejning ApS, Viborg.....	4.248.771	188.495	50 %
LKIDZ ApS, Viborg.....	392.758	1.593.742	33 %
Viborg Autogård A/S, Viborg.....	7.894.427	1.387.242	20 %
Scanton Holding A/S, Viborg.....	15.746.580	2.377.774	20 %
4Way-Estate A/S, Viborg.....	2.040.423	272.641	25 %
Dansk Erhvervsudlejning ApS, Viborg.....	7.077.875	8.256.202	40 %
Co. & Co. ApS, Viborg.....	15.823.779	6.047.354	33 %
Mariendal Ejendomme ApS, Viborg.....	43.302.890	-	20 %
Cars & Dreams A/S, Viborg.....	-	-	25 %
Odin Group A/S, Viborg.....	73.562.769	25.757.755	10 %
Skalnæs ApS, Viborg.....	717.860	217.860	50 %
Rådhusparken Ørum, Viborg.....	2.654.566	1.003.099	40 %

På tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet foreligger der ikke årsregnskab for Cars & Dreams A/S. Det er derfor ikke muligt at oplyse egenkapital og årets resultat i den associerede virksomhed. På baggrund af en vurdering af værdien af kapitalandelene er denne indregnet til 1 kr.

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	210.755.628	5.473.733	180.280.370	213.158.716
Anden gæld.....	5.497.644	0	5.497.644	5.458.686
	216.253.272	5.473.733	185.778.014	218.617.402

Anden gæld

9

Selskabet har indgået tre renteswaps til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på langfristet prioritetsgæld. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser og har sikret en fast rente på en andel af de variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswaps har kontraktmæssig værdi på 35,3 mio. kr. og har en løbetid på mellem 1-17 år tilsvarende lånenes løbetid. På balancedagen udgør dagsværdien -9,2 mio. kr. Årets dagsværdiregulering er præsenteret på selskabets egenkapital fratrukket skat.

NOTER

Note

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med andre stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld på 108.046 tkr. til realkreditinstitutter og på 37.384 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 1.269 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 214.061 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 349.640 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 2021 udgør 103.950 tkr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.567 tkr., samt til sikkerhed for finansielle kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2021 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.

Rettelse af væsentlig fejl

Egenkapitalen er tilpasset, da der sidste år i forbindelse med ændringer til årsregnskabsloven ikke blev foretaget korrekt korrektion af dagsværdi reserven for regnskabsmæssig sikring. Der er derfor foretaget tilpasning af reserven med -9.696 tkr. og overført overskud er forhøjet med tilsvarende beløb.

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

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
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 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.

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.