



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2024

---

**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.....	13-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-20

**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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. juni 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb herunder af kapitalandele i andre ejendomsinvesteringsselskaber og sammen med øvrige investorer, ombygning og udlejning af investeringsejendomme, som omfatter såvel bolig- som erhvervslejemål. Til brug for driften har selskabet gennem en årrække opbygget en væsentlig håndværkerafdeling. Selskabets medarbejdere servicerer 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 en investors afkastkrav 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 2023 har været positiv, men dog præget af, at der bliver bygget flere boligejendomme i Viborg end befolkningstallet "kræver" - den positive udlejningssituation søges opretholdt gennem en løbende reovering af vores ejendomme.

2023 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 2024 være en væsentlig ombygningsaktivitet for virksomheder, hvori vi har kapitalinteresser samt mindre ombygninger på egne bolig- og erhvervslejemål.

Årets resultat/resultatandele før værdireguleringer af ejendomme og før skat i koncernen udgjorde for 2023 ca. kr. 13,8 mio. (forventet ca. kr. 11,4 mio.). Beløbene er ekskl. resultatandele fra kapitalandele i virksomheder uden for vort primære formål.

For 2024 forventes det tilsvarende overskud at udgøre ca. kr. 11,9 mio. Det forventede fald i overskuddet ift. 2023 skyldes den høje 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>25.446.053</b>	<b>24.290.208</b>
Personaleomkostninger.....	1	-8.928.410	-8.744.040
Af- og nedskrivninger.....		-642.474	-478.851
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>15.875.169</b>	<b>15.067.317</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.266.190	-1.205.872
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>14.608.979</b>	<b>13.861.445</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser.....	2	5.843.457	8.216.812
Andre finansielle indtægter.....	3	1.519.231	847.169
Andre finansielle omkostninger.....	4	-9.425.004	-5.080.124
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>12.546.663</b>	<b>17.845.302</b>
Skat af årets resultat.....	5	-1.382.039	-1.908.262
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>11.164.624</b>	<b>15.937.040</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.000.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	1.000.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		5.843.457	8.216.812
Overført resultat.....		5.321.167	4.720.228
<b>I ALT</b> .....		<b>11.164.624</b>	<b>15.937.040</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		5.366.985	5.748.139
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.341.715	2.445.790
Indretning af lejede lokaler.....		292.985	54.654
Investeringsjendomme.....		354.450.000	353.450.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>362.451.685</b>	<b>361.698.583</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		7.981.745	7.598.420
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		38.284.177	34.647.465
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		9.563.967	8.499.281
Andre værdipapirer.....		1.000.000	1.000.000
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		4.150.000	4.150.000
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		3.200.000	3.733.334
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		6.370.860	283.860
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>70.550.749</b>	<b>59.912.360</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>433.002.434</b>	<b>421.610.943</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		92.530	102.530
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>92.530</b>	<b>102.530</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		525.004	208.892
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		12.586.038	9.091.688
Andre tilgodehavender.....		12.027.123	16.218.544
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		106.175	147.751
Periodeafgrænsningsposter.....		68.636	61.597
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>25.312.976</b>	<b>25.728.472</b>
Andre værdipapirer.....		131.000	131.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>131.000</b>	<b>131.000</b>
Likvide beholdninger.....		326.982	286.364
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.863.488</b>	<b>26.248.366</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>458.865.922</b>	<b>447.859.309</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		34.164.150	28.979.590
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-2.055.515	-1.459.888
Overført overskud.....		153.689.579	147.709.515
Forslag til udbytte.....		0	2.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>185.923.214</b>	<b>177.354.217</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		25.738.600	25.423.173
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.738.600</b>	<b>25.423.173</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		203.088.132	207.441.304
Anden gæld.....		4.893.927	5.869.328
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>207.982.059</b>	<b>213.310.632</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.630.691	4.760.987
Gæld til pengeinstitutter.....		25.154.663	19.079.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		797.821	1.256.518
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.370.091	957.760
Selskabsskat.....		481.446	1.578.711
Anden gæld.....		6.787.337	4.137.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>39.222.049</b>	<b>31.771.287</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>247.204.108</b>	<b>245.081.919</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>458.865.922</b>	<b>447.859.309</b>
 Eventualposter mv.	 9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	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 2023..	125.000	28.979.590	-1.459.888	147.709.515	2.000.000	177.354.217
Forslag til resultatdisponering.....		5.843.457		5.321.167		11.164.624
<b>Transaktioner med ejere</b>						
Ordinært udbytte.....					-2.000.000	-2.000.000
<b>Overførsler</b>						
Afgang/ophør.....		-28.597		28.597		0
Modt./dekl. udbytte.....		-630.300		630.300		0
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>						
Årets værdiregulering.....			-595.627			-595.627
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>34.164.150</b>	<b>-2.055.515</b>	<b>153.689.579</b>	<b>0</b>	<b>185.923.214</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	21	21	
Løn og gager.....	7.547.702	7.410.825	
Pensioner.....	1.099.930	958.473	
Andre omkostninger til social sikring.....	137.256	149.637	
Andre personaleomkostninger.....	143.522	225.105	
	<b>8.928.410</b>	<b>8.744.040</b>	
<b>Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser</b>			<b>2</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	383.325	1.175.130	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	4.395.446	5.898.678	
Indtægter af kapitalinteresser.....	1.064.686	1.143.004	
	<b>5.843.457</b>	<b>8.216.812</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.519.231	847.169	
	<b>1.519.231</b>	<b>847.169</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	62.331	18.593	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.362.673	5.061.531	
	<b>9.425.004</b>	<b>5.080.124</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.066.612	2.234.089	
Regulering af udskudt skat.....	315.427	-325.827	
	<b>1.382.039</b>	<b>1.908.262</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
kr.		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	5.961.987	4.981.444	
Overførsel.....	-282.421	0	
Tilgang.....	0	406.361	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>5.679.566</b>	<b>5.387.805</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	213.848	2.535.654	
Årets afskrivninger.....	98.733	510.436	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>312.581</b>	<b>3.046.090</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>5.366.985</b>	<b>2.341.715</b>	

## NOTER

Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

6

kr.	Indretning af lejede lokaler	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	54.654	276.526.571
Overførsel.....	270.885	0
Tilgang.....	0	2.266.190
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>325.539</b>	<b>278.792.761</b>
Årets afskrivninger .....	32.554	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>32.554</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	76.923.429
Årets værdireguleringer.....	0	-1.266.190
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>75.657.239</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>292.985</b>	<b>354.450.000</b>

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

kr.	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	354.450.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.266.190

Ejendommene består af såvel boligejendomme, erhvervs-ejendomme 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%	8.814.517	182.540.000	-2.747.678
Institutionsejendom, Viborg (forberedt boliger)	5,30%	1.078.455	19.970.000	290.000
Blandede ejendomme, Viborg (erhverv 10-90%)	4,9-7%	3.669.614	65.220.000	441.381
Erhvervs-ejendomme, Viborg (over 90% erhverv, lejemål)	6,5-7%	2.763.652	43.650.000	318.762
Boligejendomme, opland u/10 km. fra Viborg	5,4-6,5%	700.214	11.510.000	-717
Boligejendomme, opland o/10 km. fra Viborg	6,75-8,5%	887.513	12.400.000	2.063
Institutionsejendom, opland u/10 km. fra Viborg (forberedt boliger)	6,75%	1.115.690	16.160.000	300.000
Øvrige ejendomme (herunder evt. ejendomme, som er solgt i kommende år)		68.245	3.000.000	130.000
		19.097.900	354.450.000	-1.266.190

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

7

kr.	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2023.....	8.496.746	11.636.334	1.500.000
Afgang.....	0	-99.837	0
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>8.496.746</b>	<b>11.536.497</b>	<b>1.500.000</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-898.326	23.011.131	6.999.281
Udloddet resultat .....	0	-630.300	0
Årets værdireguleringer .....	383.325	4.446.142	1.064.686
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	-28.597	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>-515.001</b>	<b>26.798.376</b>	<b>8.063.967</b>
Afskrivninger på goodwill.....	0	50.696	0
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2023 .....</b>	<b>0</b>	<b>50.696</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>7.981.745</b>	<b>38.284.177</b>	<b>9.563.967</b>
kr.	Andre værdipapirer	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Tilgodehavende hos kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2023.....	1.000.000	4.150.000	3.733.333
Afgang.....	0	0	-533.333
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.150.000</b>	<b>3.200.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.150.000</b>	<b>3.200.000</b>
kr.			Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....			283.860
Tilgang.....			6.087.000
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>			<b>6.370.860</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>			<b>6.370.860</b>

Andre værdipapirer og tilgodehavende i associerede virksomheder, kapitalinteresser og andre tilgodehavender omfatter 13,4 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
TK af 8/4 1991 ApS, Viborg.....	7.981.745	383.325	100 %

## NOTER

Note

### Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

7

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

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
BP Udlejning ApS, Viborg.....	3.817.765	-69.623	50 %
Viborg Autogård A/S, Viborg.....	9.693.456	1.478.258	30 %
Scanton Holding A/S, Viborg.....	16.942.724	1.665.026	25 %
4Way-Estate A/S, Viborg.....	1.337.998	84.196	25 %
Dansk Erhvervsudlejning ApS, Viborg.....	15.233.489	4.256.954	40 %
Co. & Co. ApS, Viborg.....	21.292.850	2.487.078	33 %
Mariendal Ejendomme ApS, Viborg.....	52.528.209	-	30 %
Odin Group A/S, Viborg.....	95.639.669	10.646.862	10 %
Skalnæs ApS, Viborg.....	1.233.565	318.383	50 %
Rådhusparken Ørum, Viborg.....	2.560.578	-171.799	50 %

### Langfristede gældsforpligtelser

8

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	207.718.823	4.630.691	176.553.664	212.202.291
Anden gæld.....	4.893.927	0	4.893.927	5.869.328
	<b>212.612.750</b>	<b>4.630.691</b>	<b>181.447.591</b>	<b>218.071.619</b>

### Eventualposter mv.

9

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med andre stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld på 104.524 tkr. til realkreditinstitutter og på 73.925 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 481 tkr.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 211.029 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 390.237 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 2023 udgør 102.510 tkr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.155 tkr., samt til sikkerhed for finansielle kontrakter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2023 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.

### 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 af årets resultat

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

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

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	0-54 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	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 selskabets 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 selskabets 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.

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 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.

### 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### 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.

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.