



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2021

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-23

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 7. juni 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 7. juni 2021

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. Endvidere servicerer selskabets medarbejdere i væsentlig omfang virksomheder, hvori selskabet har ejerandele.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i året ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af enkelte kapitalandele. Ændringen er sket vedrørende kapitalandele som opfylder definitionen for kapitalinteresser. Fremadrettet vil disse blive indregnet til indre værdi i stedet for kostpris.

Med den nye praksis foretages der løbende indregning af den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstallene for sidste år blevet ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsstrategi fokuserer primært på bolig- og erhvervslejemål i Viborg og nærmeste opland, herunder via investeringer i kapitalandele i virksomheder.

Selskabet har ikke købt eller solgt investeringsejendomme i regnskabsåret, men har ombygget en ejendom købt i 2019 til domicilejendom.

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 2020 har været positiv. Vi har haft en udlejningsprocent på ca. 99% for beboelseslejemål og 95% for erhvervslejemål. Udlejningssituationen primo 2021 er uændret for såvel bolig- som for erhvervslejemål.

2020 har endvidere været præget af stor ombygningsaktivitet for andre virksomheder, hvori vi har kapitalinteresser, samt mindre ombygninger af eksisterende bolig- og erhvervslejemål.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Der vil også i 2021 være en væsentlig ombygningsaktivitet for virksomheder, hvori vi har kapitalinteresser, samt ombygninger på egne bolig- og erhvervsjendomme.

Årets resultat/resultatandele før værdireguleringer af ejendomme og før skat i koncernen udgjorde for 2020 ca. kr. 18,2 mio. (forventet ca. kr. 12,5 mio.). Beløbene er ekskl. resultatandele fra kapitalandele i virksomheder uden for vort primære formål.

For 2021 forventes det tilsvarende overskud at udgøre ca. kr. 19,5 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.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		21.244.814	22.787.982
Personaleomkostninger.....	1	-6.501.756	-5.819.980
Af- og nedskrivninger.....		-514.734	-166.046
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		14.228.324	16.801.956
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.838.961	3.763.889
DRIFTSRESULTAT		17.067.285	20.565.845
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virksomheder.....	2	8.684.207	4.419.004
Andre finansielle indtægter.....	3	577.318	87.959
Andre finansielle omkostninger.....	4	-4.648.054	-5.097.351
RESULTAT FØR SKAT		21.680.756	19.975.457
Skat af årets resultat.....	5	-2.684.194	-3.296.453
ÅRETS RESULTAT		18.996.562	16.679.004
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.000.000	2.000.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		4.668.733	3.355.304
Overført resultat.....		10.327.829	11.323.700
I ALT		18.996.562	16.679.004

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		5.492.972	0
Investeringsjendomme.....		347.440.000	343.930.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.943.711	2.296.157
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	4.113.638
Materielle anlægsaktiver.....	6	355.876.683	350.339.795
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		7.275.824	6.528.961
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.289.527	22.574.154
Andre værdipapirer.....		6.420.834	7.076.501
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		283.860	0
Finansielle anlægsaktiver.....	7	39.270.045	36.179.616
ANLÆGSAKTIVER.....		395.146.728	386.519.411
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		127.386	259.241
Varebeholdninger.....		127.386	259.241
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		73.535	1.063.769
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.029.429	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		5.673.803	4.364.069
Andre tilgodehavender.....		4.863.048	287.375
Tilgodehavende selskabsskat.....		510.386	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		236.301	227.646
Periodeafgrænsningsposter.....		84.849	66.432
Tilgodehavender.....		15.471.351	6.009.291
Andre værdipapirer.....		131.000	131.000
Værdipapirer.....		131.000	131.000
Likvide beholdninger.....		172.980	221.578
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.902.717	6.621.110
AKTIVER.....		411.049.445	393.140.521

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		15.035.940	10.367.206
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		148.601	0
Overført overskud.....		120.462.299	110.134.470
Forslag til udbytte.....		4.000.000	2.000.000
EGENKAPITAL.....		139.771.840	122.626.676
Hensættelse til udskudt skat.....		24.753.905	23.597.111
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder.....		471.331	381.205
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		25.225.236	23.978.316
Gæld til realkreditinstitutter.....		208.204.308	204.526.534
Anden gæld.....		5.458.686	5.045.592
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	213.662.994	209.572.126
Prioritetsgæld.....		4.954.408	5.079.634
Gæld til pengeinstitutter.....		7.488.731	16.463.709
Forudbetaling kunder.....		2.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.057.763	321.054
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		472.242	765.717
Selskabsskat.....		0	48.204
Anden gæld.....	9	16.416.231	14.285.085
Kortfristede gældsforpligtelser.....		32.389.375	36.963.403
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		246.052.369	246.535.529
PASSIVER.....		411.049.445	393.140.521
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	9.313.122	0	110.134.470	2.000.000	121.572.592
Praksisændring.....		1.054.085				1.054.085
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	10.367.207	0	110.134.470	2.000.000	122.626.677
Forslag til resultatdisponering.....		4.668.733		10.327.829	4.000.000	18.996.562
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-2.000.000	-2.000.000
Bevæg. dagsværdireserver						
Årets værdiregulering.....			148.601			148.601
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	15.035.940	148.601	120.462.299	4.000.000	139.771.840

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	22	18	
Løn og gager.....	5.297.466	4.754.401	
Pensioner.....	949.278	792.407	
Andre omkostninger til social sikring.....	111.305	110.442	
Andre personaleomkostninger.....	143.707	162.730	
	6.501.756	5.819.980	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	891.863	839.516	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	7.792.344	3.579.488	
	8.684.207	4.419.004	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	37.835	8.121	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	539.483	79.838	
	577.318	87.959	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	7.258	13.644	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.640.796	5.083.707	
	4.648.054	5.097.351	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.569.313	1.680.558	
Regulering af udskudt skat.....	1.114.881	1.615.895	
	2.684.194	3.296.453	
Materielle anlægsaktiver			6
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020.....	0	3.332.679	
Tilgang.....	6.307.077	1.134.277	
Afgang.....	-786.094	0	
Kostpris 31. december 2020.....	5.520.983	4.466.956	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	1.036.522	
Årets afskrivninger	28.011	486.723	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	28.011	1.523.245	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	5.492.972	2.943.711	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. januar 2020.....	269.544.330	0
Tilgang.....	671.039	4.113.639
Afgang.....	0	-4.113.639
Kostpris 31. december 2020.....	270.215.369	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	74.385.670	0
Årets værdireguleringer.....	2.838.961	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	77.224.631	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	347.440.000	0

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommene består af såvel boligejendomme, erhvervsjendomme 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:

	Afkast	Normalindtj.	Dagsværdi	Årets værdireg.
Boligejendomme, Viborg (under 10% erhverv)	4,25-5,5%	8.140.000	176.800.000	3.547.962
Institutionsejendom, Viborg (forberedt boliger)	5%	945.000	18.890.000	591.675
Blandede ejendomme, Viborg (erhverv 10-90%)	4,75-6,5%	3.540.000	64.920.000	-1.168.175
Erhvervsjendomme, Viborg (over 90% erhverv, lejemål)	6,25-6,5%	2.590.000	42.840.000	-366.568
Boligejendomme, opland u/10 km. fra Viborg	5,25-6,25%	660.000	11.440.000	-28.013
Boligejendomme, opland o/10 km. fra Viborg	6,5-8%	840.000	12.120.000	-479.924
Institutionsejendom, opland u/10 km. fra Viborg (forberedt boliger)	6,5%	970.000	14.960.000	292.004
Øvrige ejendomme, herunder solgte i kommende år		160.000	5.470.000	450.000
		17.845.000	347.440.000	2.838.961

Den væsentlige negative værdiregulering på blandede ejendomme i Viborg kan henføres til butikslejemål i gågadeejendom.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	8.621.747	10.114.161
Tilgang.....	0	2
Afgang.....	0	-1.206.499
Kostpris 31. december 2020.....	8.621.747	8.907.664
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	-2.092.786	12.327.493
Udloddet resultat	-145.000	-410.600
Årets værdireguleringer	891.863	8.793.521
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	-4.461.049
Andre reguleringer.....	0	132.498
Værdireguleringer 31. december 2020.....	-1.345.923	16.381.863
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	7.275.824	25.289.527
		Lejededpositum og andre tilgodehavender
	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2020.....	7.076.501	0
Tilgang.....	0	283.860
Afgang.....	-655.667	0
Kostpris 31. december 2020.....	6.420.834	283.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	6.420.834	283.860

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.....	423.866	291.016	100 %
TK af 8/4 1991 ApS, Viborg.....	6.851.958	600.847	100 %

NOTER

Note

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

7

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
BP Udlejning ApS, Viborg.....	4.286.275	251.378	50 %
LKIDZ ApS, Viborg.....	8.549.018	4.020.185	33 %
Liseborg ApS, Viborg.....	15.324.949	4.498.116	0 %
Viborg Autogård A/S, Viborg.....	7.257.185	1.350.358	20 %
Scanton Holding A/S, Viborg.....	15.868.806	6.413.431	30 %
4Way-Estate A/S, Viborg.....	2.567.782	320.690	25 %
Dansk Erhvervsudlejning ApS, Viborg.....	-1.178.328	-34.712	25 %
Co. & Co. ApS, Viborg.....	9.776.425	4.682.529	33 %
Mariendal Ejendomme ApS, Viborg.....	30.270.000	-	20 %
Holm Hansen & Sønner ApS, Viborg.....	1.078.433	1.038.433	50 %
Cars & Dreams Leasing A/S, Viborg.....	1.191.151	-308.849	33 %
Odin Group A/S, Viborg.....	47.805.014	22.264.164	10 %

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	213.158.716	4.954.408	189.593.559	209.606.168
Anden gæld.....	5.458.686	0	5.392.359	5.045.592
	218.617.402	4.954.408	194.985.918	214.651.760

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 35,8 mio. kr. og har en løbetid på mellem 2-18 år tilsvarende lånenes løbetid. På balancedagen udgør dagsværdien -12,2 mio. kr. Årets dagsværdiregulering er præsenteret på selskabets egenkapital fratrukket skat.

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med andre stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld på 86.867 tkr. til realkreditinstitutter og på 61.657 tkr. til pengeinstitut.

Hæftelse i sambeskatningen

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

På balancedagen har koncernens sambeskattede selskaber tilgodehavende selskabsskat med 410 tkr.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 216.541 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 347.440 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 2020 udgør 107.963 tkr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.489 tkr., samt til sikkerhed for finansielle kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for 2020 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, bortset fra følgende ændring.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Enkelte af selskabets kapitalandele opfylder betingelserne for kapitalinteresser og praksis ændres, til at disse kapitalandele indregnes og måles til indre værdi mod tidligere indregning til kostpris.

Årsagen til praksisændringen, er at det er ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, således at det giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Der er i årsregnskabet blev foretaget tilpasning af sammenligningstal, hvilket er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2020::

- Årets resultat efter skat forøges med 2.226 tkr.
- Balancesummen forøges med 3.281 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 3.281 tkr.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	0-54 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dattervirksomheder 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.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til dagsværdi.

Til opgørelse af dagsværdien anvendes en Discounted Cash Flow-model, hvor virksomhedsværdien beregnes som nutidsværdien af de frie pengestrømme, som kapitalinteressen forventes at skabe gennem sin primære drift efter skat, driftsmæssige investeringer og ændringer i arbejdskapital. Budgetperioden udgør fem år, og terminalværdien opgøres på grundlag af et normaliseret driftsresultat efter skat i det første år efter budgetperioden (NOPAT), som fremskrives uendeligt ved en vejte gennemsnitlig kapitalomkostning (WACC) uden vækstfaktor. Afkastkravet afspejler en langsigtet kapitalstruktur svarende til sammenlignelige virksomheder. Ved opgørelse af selskabets andel fratrækkes kapitalinteressens rentebærende nettogæld opgjort til dagsværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til 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.

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.