

# Viborg Ejendomme ApS

Lundborgvej 25, 8800 Viborg  
CVR-nr. 38 15 60 55

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.05.19

Frank Laursen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Viborg Ejendomme ApS  
Lundborgvej 25  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 38 15 60 55  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Adm. direktør Martin Laursen  
Direktør Thomas Laursen  
Direktør Frank Laursen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Handelsbanken

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Viborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Viborg, den 2. april 2019

**Direktionen**

Martin Laursen  
Adm. direktør

Thomas Laursen  
Direktør

Frank Laursen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Viborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Viborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 2. april 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af ejendomme samt ejendomsopførelse og -udlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 457.742 mod DKK 227.455 for tiden 03.11.16 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 736.197.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2018	03.11.16
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>786.618</b>	<b>461.552</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	38.210	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>824.828</b>	<b>461.552</b>
Finansielle omkostninger	-238.636	-169.263
<b>Resultat før skat</b>	<b>586.192</b>	<b>292.289</b>
1 Skat af årets resultat	-128.450	-64.834
<b>Årets resultat</b>	<b>457.742</b>	<b>227.455</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	457.742	227.455
<b>I alt</b>	<b>457.742</b>	<b>227.455</b>

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	15.303.670	15.265.460
<b>2 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.303.670</b>	<b>15.265.460</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.303.670</b>	<b>15.265.460</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.303.670</b>	<b>15.265.460</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	51.000	51.000
Overført resultat	685.197	227.455
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>736.197</b>	<b>278.455</b>
Hensættelser til udskudt skat	8.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>
<b>3</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>12.496.058</b>	<b>12.997.789</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.496.058</b>	<b>12.997.789</b>
<b>3</b> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<b>496.096</b>	<b>487.600</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter	265.922	254.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.025	12.500
Deposita	238.500	269.950
Selskabsskat	120.978	64.834
Anden gæld	912.794	890.530
Periodeafgrænsningsposter	9.100	9.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.063.415</b>	<b>1.989.216</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.559.473</b>	<b>14.987.005</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.303.670</b>	<b>15.265.460</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 03.11.16 - 31.12.17		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	51.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	227.455
Saldo pr. 31.12.17	51.000	227.455
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	51.000	227.455
Forslag til resultatdisponering	0	457.742
Saldo pr. 31.12.18	51.000	685.197

		03.11.16
	2018	31.12.17
	DKK	DKK

## 1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	120.978	64.834
Årets regulering af udskudt skat	8.000	0
Regulering af skat fra tidligere år	-528	0
I alt	128.450	64.834

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	15.265.460
Kostpris pr. 31.12.18	15.265.460
Dagsværdireguleringer i året	38.210
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	38.210
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	15.303.670

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 788 og et afkastkrav på 5,15%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til øvrige kreditinstitutter	496.096	10.492.154	12.992.154	13.485.389
I alt	496.096	10.492.154	12.992.154	13.485.389

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejer- og pantebreve på i alt t.DKK 14.230, der giver pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.304.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostning.

Amortisering af låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.