

Viborg Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.22

Frank Laursen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. april 2022

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 01.01.21 - 31.12.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 26. april 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Skals

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47784

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af ejendomme, ejendomsopførelse og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.141.794 mod DKK 502.759 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.582.944.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste	871.343	749.183
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	780.641	93.858
Resultat af primær drift	1.651.984	843.041
Finansielle omkostninger	-186.566	-197.962
Resultat før skat	1.465.418	645.079
¹ Skat af årets resultat	-323.624	-142.320
Årets resultat	1.141.794	502.759
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.141.794	502.759
I alt	1.141.794	502.759

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	19.428.440	15.053.572
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	62.500
2	Materielle anlægsaktiver i alt	19.428.440	15.116.072
	Anlægsaktiver i alt	19.428.440	15.116.072
	Udskudt skatteaktiv	0	47.000
	Andre tilgodehavender	43	7.048
	Tilgodehavender i alt	43	54.048
	Omsætningsaktiver i alt	43	54.048
	Aktiver i alt	19.428.483	15.170.120

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	51.000	51.000
	Overført resultat	2.531.944	1.390.150
	Egenkapital i alt	2.582.944	1.441.150
	Hensættelser til udskudt skat	125.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	125.000	0
3	Gæld til kreditinstitutter	14.538.250	11.357.272
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.538.250	11.357.272
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	604.533	636.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	137.618	391.307
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.500	26.500
	Deposita	323.100	251.700
	Selskabsskat	99.624	99.320
	Anden gæld	981.714	957.771
	Periodeafgrænsningsposter	9.200	9.100
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.182.289	2.371.698
	Gældsforpligtelser i alt	16.720.539	13.728.970
	Passiver i alt	19.428.483	15.170.120

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	51.000	887.391	938.391
Forslag til resultatdisponering	0	502.759	502.759
Saldo pr. 31.12.20	51.000	1.390.150	1.441.150
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	51.000	1.390.150	1.441.150
Forslag til resultatdisponering	0	1.141.794	1.141.794
Saldo pr. 31.12.21	51.000	2.531.944	2.582.944

	2021 DKK	2020 DKK
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	151.624	122.320
Årets regulering af udskudt skat	172.000	20.000
I alt	323.624	142.320

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Forudbetalin- ger for materi- elle anlægs- aktiver
Kostpris pr. 01.01.21	15.265.460	62.500
Tilgang i året	3.581.727	0
Afgang i året	0	-50.000
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	12.500	-12.500
Kostpris pr. 31.12.21	18.859.687	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	-211.888	0
Dagsværdireguleringer i året	780.641	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	568.753	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	19.428.440	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til kreditinstitutter	604.533	12.241.000	15.142.783	11.993.272
I alt	604.533	12.241.000	15.142.783	11.993.272

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.21	19.428.440
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	780.641

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme med henholdsvis rækkehuse og lejligheder på samlet 1.276 kvm.

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat af t.DKK 974, en forventet udlejningsprocent på 99,0% og et afkastkrav på 5,00% (2020: 5,15%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har gode placeringer i Viborg. Tomgangen har historisk været lav, og lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 1.130. Den faktiske leje pr. m² for ejendomme udgør 926.

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

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.150 samt øvrige pantebreve på i alt t.DKK 2.800, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.478.

6. 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 fra 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.

6. 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 rentekomkostninger.

Amortisering af låneomkostninger vedrører 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.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

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