

Viborg Ejendomme ApS

Erik Ejegods Vej 16, 2, 1, 8800 Viborg
CVR-nr. 38 15 60 55

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.05.23

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 - 17

Selskabet

Viborg Ejendomme ApS
Erik Ejegods Vej 16, 2, 1
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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. maj 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 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 15. maj 2023

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, ejendomsopførelse og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.970.042 mod DKK 1.141.794 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.552.986.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	824.830	871.342
1	Personaleomkostninger	-469.535	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	355.295	871.342
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.566.158	780.641
	Resultat af primær drift	2.921.453	1.651.983
	Finansielle omkostninger	-394.245	-186.565
	Resultat før skat	2.527.208	1.465.418
2	Skat af årets resultat	-557.166	-323.624
	Årets resultat	1.970.042	1.141.794
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.970.042	1.141.794
	I alt	1.970.042	1.141.794

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	23.002.972	19.428.440
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	5.355.744	0
3	Materielle anlægsaktiver i alt	28.358.716	19.428.440
	Anlægsaktiver i alt	28.358.716	19.428.440
	Tilgodehavende selskabsskat	62.000	0
	Andre tilgodehavender	43	43
	Tilgodehavender i alt	62.043	43
	Likvide beholdninger	1.968.834	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.030.877	43
	Aktiver i alt	30.389.593	19.428.483

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	51.000	51.000
	Overført resultat	4.501.986	2.531.944
	Egenkapital i alt	4.552.986	2.582.944
	Hensættelser til udskudt skat	682.166	125.000
	Hensatte forpligtelser i alt	682.166	125.000
4	Gæld til kreditinstitutter	13.942.865	14.538.250
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.942.865	14.538.250
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	598.800	604.533
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	137.617
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.250	26.500
	Deposita	325.700	323.100
	Selskabsskat	0	99.624
	Anden gæld	10.246.363	981.715
	Periodeafgrænsningsposter	9.463	9.200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.211.576	2.182.289
	Gældsforpligtelser i alt	25.154.441	16.720.539
	Passiver i alt	30.389.593	19.428.483

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	51.000	1.390.150
Forslag til resultatdisponering	0	1.141.794
Saldo pr. 31.12.21	51.000	2.531.944
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	51.000	2.531.944
Forslag til resultatdisponering	0	1.970.042
Saldo pr. 31.12.22	51.000	4.501.986

	2022 DKK	2021 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	414.557	0
Pensioner	39.120	0
Andre omkostninger til social sikring	4.742	0
Andre personaleomkostninger	11.116	0
I alt	469.535	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	151.624
Årets regulering af udskudt skat	557.166	172.000
I alt	557.166	323.624

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.22	18.859.687	0
Tilgang i året	1.008.374	5.355.744
Kostpris pr. 31.12.22	19.868.061	5.355.744
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	568.753	0
Dagsværdireguleringer i året	2.566.158	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	3.134.911	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	23.002.972	5.355.744
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	19.868.061	0

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til kreditinstitutter	598.800	11.642.572	14.541.665	15.142.783
I alt	598.800	11.642.572	14.541.665	15.142.783

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.22	23.002.972
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.566.158

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme med henholdsvis rækkehuse og lejligheder på samlet 1.385 kvm.

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat af t.DKK 1.150, en forventet udlejningsprocent på 99,0% og et afkastkrav på 5,00%. 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 1.219.

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

6. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 25.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.750 samt øvrige pantebreve på i alt t.DKK 5.600, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 23.003.

8. 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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. Investerings ejendomme 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.

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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