

# F.B. Viborg ApS

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg  
CVR-nr. 17 27 11 05

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.04.24

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

F.B. Viborg ApS  
Fabrikvej 12, 1. sal  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 17 27 11 05  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lene Christensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for F.B. Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20. marts 2024

**Direktionen**

Lene Christensen

## Til kapitalejerne i F.B. Viborg ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for F.B. Viborg ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 for 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 den øverste ledelse 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 20. marts 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive handel og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 209.161 mod DKK -502.609 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.967.933.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabets kapitalforhold er understøttet af ansvarlig lånekapital, som træder tilbage for alle øvrige kreditorer.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>809.179</b>	<b>443.311</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	34.079	-84.806
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>843.258</b>	<b>358.505</b>
Finansielle indtægter	68.661	0
Finansielle omkostninger	-702.758	-861.114
<b>Resultat før skat</b>	<b>209.161</b>	<b>-502.609</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>209.161</b>	<b>-502.609</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	209.161	-502.609
<b>I alt</b>	<b>209.161</b>	<b>-502.609</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	37.302.536	37.268.457
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.302.536</b>	<b>37.268.457</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.302.536</b>	<b>37.268.457</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.970	36.900
	Andre tilgodehavender	1.307.483	54.765
	Periodeafgrænsningsposter	4.470	4.027
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.326.923</b>	<b>95.692</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>18.240</b>	<b>57.118</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.345.163</b>	<b>152.810</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>38.647.699</b>	<b>37.421.267</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	-3.167.933	-3.377.094
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.967.933</b>	<b>-3.177.094</b>
3	Ansvarlig lånekapital	24.700.000	3.700.000
3	Gæld til realkreditinstitutter	16.381.978	16.532.553
3	Anden gæld	0	19.202.773
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.081.978</b>	<b>39.435.326</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	181.200	195.100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Deposita	307.419	314.801
	Anden gæld	8.711	621.798
	Periodeafgrænsningsposter	16.324	11.336
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>533.654</b>	<b>1.163.035</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.615.632</b>	<b>40.598.361</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>38.647.699</b>	<b>37.421.267</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	200.000	-2.874.485
Forslag til resultatdisponering	0	-502.609
Saldo pr. 31.12.22	200.000	-3.377.094
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	200.000	-3.377.094
Forslag til resultatdisponering	0	209.161
Saldo pr. 31.12.23	200.000	-3.167.933

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets kapitalforhold er endvidere styrket via indskud af ansvarlig lånekapital, som træder tilbage for alle øvrige kreditorer.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	36.597.612
Kostpris pr. 31.12.23	36.597.612
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	670.845
Dagsværdireguleringer i året	34.079
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	704.924
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	37.302.536
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	36.597.612

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Ansvarlig lånekapital	0	24.700.000	24.700.000	3.700.000
Gæld til realkreditinstitutter	181.200	15.971.957	16.563.178	16.727.653
Anden gæld	0	0	0	19.202.773
I alt	181.200	40.671.957	41.263.178	39.630.426

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital er rente- og afdragsfrit til og med 31. december 2027. Derefter forfalder de ansvarlige lån til betaling i det omfang der er likviditet hertil i selskabet. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	37.302.536
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	34.079

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens 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 ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

Selskabet har følgende typer af investeringsejendomme:

- Boligejendom
- Grundstykke

Boligejendom:

Selskabets boligejendom består af en nyligt opført beboelsesejendom beliggende centralt i den gamle bydel i Viborg. Fra flere af ejendommens lejemål er der udsigt over Nørresø.

Opgørelsen af dagsværdien af boligejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.280 og et afkastkrav på 3,75%. Der er på balancedagen budgetteret med lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 1.378. Dagsværdien af selskabets boligejendom udgør på balancedagen t.DKK 34.123.

Grundstykke:

Selskabets grundstykke er beliggende i Randers SV i et industriområde tæt på motorvejen.

Dagsværdien på selskabets grundstykke udgør t.DKK 3.179, hvilket svarer til selskabets kostpris for grundstykket.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.DKK 16.850, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 34.123.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 17.360, der giver pant i investeringsejendommen med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 34.123. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til Ringkjøbing Landbobank.

## 7. 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.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme 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 kurstab og 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

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsejendomme 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 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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