

Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS

**Sct. Mathias Gade 54 - 56
8800 Viborg**

CVR-nr. 31 25 98 86

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. april 2024

Kim Ricken Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	6
Balance pr. 30. september 2023	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Sct. Mathias Gade 54 - 56 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. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. februar 2024

Direktion

Jørgen Sumborg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 17. februar 2024

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS
Sct. Mathias Gade 54 - 56
8800 Viborg

CVR-nr.: 31 25 98 86

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 1. januar 2008

Hjemsted: Viborg

Direktion

Jørgen Sumborg

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Advokat

DAHL
Lundborgvej 18
8800 Viborg

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank
Gravene 18
8800 Viborg

Danske Bank
Sct. Mathias Gade 52
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog en naturlig usikkerhed omkring måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er påvirket af den aktuelle økonomiske situation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 95.910, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 15.742.214.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
Bruttofortjeneste		1.757.199	1.782
Personaleomkostninger	1	<u>-217.155</u>	<u>-217</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.540.044	1.565
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-40.006</u>	<u>-40</u>
Resultat før finansielle poster		1.500.038	1.525
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		16.201	46
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.639.077</u>	<u>-1.062</u>
Resultat før skat		-122.838	509
Skat af årets resultat	3	<u>26.928</u>	<u>-112</u>
Årets resultat		<u><u>-95.910</u></u>	<u><u>397</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	1.000
Overført resultat		<u>-95.910</u>	<u>-603</u>
		<u><u>-95.910</u></u>	<u><u>397</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>56.865.703</u>	<u>56.905</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>56.865.703</u>	<u>56.905</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>56.865.703</u>	<u>56.905</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.150
Andre tilgodehavender		12.648	15
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>4.787</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>17.435</u>	<u>1.165</u>
Likvide beholdninger		<u>609</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>18.044</u>	<u>1.166</u>
Aktiver i alt		<u><u>56.883.747</u></u>	<u><u>58.071</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		15.617.214	15.382
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.000</u>
Egenkapital		<u>15.742.214</u>	<u>16.507</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.312.534</u>	<u>6.241</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.312.534</u>	<u>6.241</u>
Banker		6.241.801	6.054
Andre kreditinstitutter		25.587.779	25.768
Anden gæld		<u>1.072.138</u>	<u>1.476</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>32.901.718</u>	<u>33.298</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	444.331	788
Andre kreditinstitutter		1.004.887	999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	22
Gæld til tilknyttede virksomheder		247.793	0
Anden gæld		<u>208.270</u>	<u>216</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.927.281</u>	<u>2.025</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>34.828.999</u>	<u>35.323</u>
Passiver i alt		<u>56.883.747</u>	<u>58.071</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	15.380.916	1.000.000	16.505.916
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	425.908	0	425.908
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-93.700	0	-93.700
Årets resultat	0	-95.910	0	-95.910
Egenkapital 30. september 2023	125.000	15.617.214	0	15.742.214

Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	210.001	210
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.154</u>	<u>7</u>
	<u>217.155</u>	<u>217</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	222	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.638.855</u>	<u>1.062</u>
	<u>1.639.077</u>	<u>1.062</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-4.787	0
Årets udskudte skat	<u>-22.141</u>	<u>112</u>
	<u>-26.928</u>	<u>112</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2022	<u>52.278.322</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>52.278.322</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022	4.627.387
Årets værdireguleringer	<u>-40.006</u>
Værdireguleringer 30. september 2023	<u>4.587.381</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>56.865.703</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom beliggende i Viborg med udlejning til beboelse og erhverv. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast baserede model. Der er anvendes individuelle afkastkrav for udlejning til beboelse og erhverv. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 4,60% (30.09.2022: 4,04%). Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig samlet værdi på 30.232 kr./m².

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>63.809.680</u>	<u>56.865.703</u>	<u>51.285.255</u>
Ændring i dagsværdi	<u>6.943.977</u>	<u>0</u>	<u>-5.580.448</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	6.485.559	6.398.801	157.000	5.588.801
Andre kreditinstitutter	26.018.488	25.792.638	204.859	25.009.118
Anden gæld	1.580.518	1.154.610	82.472	742.249
	34.084.565	33.346.049	444.331	31.340.168

I anden gæld indgår værdi af fastrenteswap med. 1.155 t.kr. Renteswappen løber frem til 31/12 2037. Der er ikke knyttet klausuler på renteswappen, hvorfor det er ledelsens forventning, at den opretholdes til ordinær udløb i 2037.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog en naturlig usikkerhed omkring måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er påvirket af den aktuelle økonomiske situation.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sumborg Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 26.126, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2023 udgør t.kr. 56.865.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 10.000.000 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
9 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendom		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>56.905.709</u>	<u>56.945</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-40.006</u>	<u>-40</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>56.865.703</u>	<u>56.906</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtigelser til finansiering af investeringsejendomme er måles til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.