



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VIBORG VIEW APS**  
**VESTERGADE 20, 8800 VIBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. december 2022

---

Michael Døssing

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Viborg View ApS Vestergade 20 8800 Viborg
	CVR-nr.: 37 12 02 86
	Stiftet: 29. september 2015
	Kommune: Viborg
	Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Steen Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Viborg View 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. december 2022

Direktion:

---

Steen Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Viborg View ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viborg View ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 28. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31428

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift og udlejning af ejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af grunde og bygninger til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris. Værdien af ejendommen reduceres med de akkumulerede afskrivninger i lighed med tidligere.

Med den nye praksis foretages der løbende opskrivning af ejendommen til dagsværdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstallene for sidste år ikke ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på 2.962 tkr. og selskabets egenkapital pr. 30. juni 2022 udgør 3.700 tkr.

Selskabet har ændret navn fra Ejendomsselskabet Ll. Sct. Mikkels Gade 4 ApS til Viborg View ApS.

Selskabet har i løbet af regnskabsåret valgt, at fusionere med det tidligere søsterselskab Viborg View ApS, med selskabet som det fortsættende.

Resultat for 2021/22 er derfor konsoliderede tal inklusiv tallene for det ophørende selskab Viborg View ApS, ligesom sammenligningstallene er tilpasset.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>574.021</b>	<b>278.972</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-128.117
Andre driftsomkostninger.....	1	-4.203.231	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-3.629.210</b>	<b>150.855</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-298.626	-99.188
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-3.927.836</b>	<b>51.667</b>
Skat af årets resultat.....	3	965.805	-102.615
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.962.031</b>	<b>-50.948</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-2.962.031	-50.948
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.962.031</b>	<b>-50.948</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		17.365.496	11.929.834
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalt.....		1.534.504	141.794
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>18.900.000</b>	<b>12.071.628</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.900.000</b>	<b>12.071.628</b>
Andre tilgodehavender.....		85.550	14.018
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	2.024
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>85.550</b>	<b>16.042</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>35.314</b>	<b>118.915</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>120.864</b>	<b>134.957</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.020.864</b>	<b>12.206.585</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		510.000	510.000
Reserve for opskrivninger.....		3.792.866	0
Overført overskud.....		-602.962	2.359.069
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.699.904</b>	<b>2.869.069</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	7.348.340
Selskabsskat.....		103.978	104.639
Anden gæld.....		909.353	112.754
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.013.331</b>	<b>7.565.733</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		8.141.925	853.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		531.432	65.059
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		968.923	848.152
Anden gæld.....		4.665.349	4.847
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.307.629</b>	<b>1.771.783</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>15.320.960</b>	<b>9.337.516</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.020.864</b>	<b>12.206.585</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2021.....	500.000	0	2.456.244	2.956.244
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion.....	10.000		-97.175	-87.175
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2021.....</b>	<b>510.000</b>	<b>0</b>	<b>2.359.069</b>	<b>2.869.069</b>
Forslag til resultatdisponering.....			-2.962.031	-2.962.031
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Årets opskrivninger.....		4.862.649		4.862.649
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-1.069.783		-1.069.783
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>510.000</b>	<b>3.792.866</b>	<b>-602.962</b>	<b>3.699.904</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Indeholdt i regnskabsposten 'Andre driftsomkostninger' er realiseret tab på 4.203 tkr. ved salg af materielt anlægsaktiv.			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	18.156	15.523	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	280.470	83.665	
	<b>298.626</b>	<b>99.188</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	103.978	102.615	
Regulering af udskudt skat.....	-1.069.783	0	
	<b>-965.805</b>	<b>102.615</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalt</b>	
	<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2021.....	12.655.830	141.794	
Tilgang.....	12.502.847	1.534.504	
Afgang.....	-12.655.830	-141.794	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>	<b>12.502.847</b>	<b>1.534.504</b>	
Årets opskrivninger.....	4.862.649		
<b>Opskrivninger 30. juni 2022.....</b>	<b>4.862.649</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	725.996		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-725.996		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>	<b>17.365.496</b>	<b>1.534.504</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	12.502.847		

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	7.348.340	7.348.340	0	7.348.340	
Selskabsskat.....	103.978	0	0	104.639	
Anden gæld.....	909.353	0	909.353	112.754	
	<b>8.361.671</b>	<b>7.348.340</b>	<b>909.353</b>	<b>7.565.733</b>	
<p>Afdragsplan/-ordning vedrørende anden gæld er endnu ikke fastlagt, hvorfor oplysninger om afviklingen ikke kan gives.</p>					
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<p><b>Hæftelse i sambeskatningen</b>                      Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Cheetah Capital A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
<p>Der er til sikkerhed for engagement med pengeinstitut afgivet ejerpantebrev i ejendom for nom. 11.000 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 17.365 tkr.</p>					
			2021/22	2020/21	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg View ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets grunde og bygninger var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at grunde og bygninger indregnes og måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen, er at det er ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, således at det giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen er en forøgelse af balancesummen med 4.863 tkr., mens egenkapitalen er forøget med 3.793 tkr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen forhøjet med 1.070 tkr.

Herudover, med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juli 2021, er der foretaget fusion mellem Ejendomsselskabet Ll. Sct. Mikkels Gade 4 ApS (fortsættende virksomhed under navnet Viborg View ApS) og Viborg View ApS (ophørende virksomhed). Erhvervede virksomheder indregnes i årsregnskabet med anvendelse af koncernmetoden, hvorved identificerede aktiver og forpligtelser indregnes og måles til de regnskabsmæssige værdier fra de overtagne virksomheder med eventuel tilpasning af regnskabspraksis til erhververens anvendte regnskabspraksis. Nettoeffekten ved fusionen er indregnet direkte på egenkapitalen. Koncernmetoden gennemføres som om virksomhederne altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering af ydelsen har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med opkrævningen.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger .....	50 år	50%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.