



**K/S Viborg, Sct. Mathias Gade**

Marselis Tværvvej 4, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39987252

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.03.2020

---

**Martin Kibsgaard Jensen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Viborg, Sct. Mathias Gade

Marselis Tværevej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39987252

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Henrik Lund Dal, formand

Claus Andresen

Bertel Gantriis

Bent Svane

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Viborg, Sct. Mathias Gade.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.03.2020

## Bestyrelse

**Henrik Lund Dal**  
formand

**Claus Andresen**

**Bertel Gantriis**

**Bent Svane**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Viborg, Sct. Mathias Gade

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Viborg, Sct. Mathias Gade for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

### **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.

Aarhus, den 13.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning, samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Sct. Mathias Gade 17-19, Viborg.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat, før dagsværdireguleringen på Selskabets investeringsejendom samt afskrivninger på låneomkostninger, er DKK 2.364.710, - og afviger således ift. oprindeligt budget negativt med DKK 247.212, - svarende til 9,8%

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været påvirket af, at én af butiksljerne, Solo Viborg ApS, er gået konkurs, hvilket har medført en lavere indtægt for lejemålet på t.kr. 500 i regnskabsåret. Lejemålet forsøges genudlejet via Colliers International til en reduceret leje.

Genudlejningen af det pågældende lejemål har i regnskabsåret været vanskeliggjort, på baggrund af et aktuelt svært marked for udlejning af butiksljemål i Viborg Midtby.

Dertil har der i regnskabsåret været en vandskade i det opsagte lejemål. Selskabets forsikringsselskab har fra start afvist at dække skaden, men der er iværksat reklamation overfor forsikringsselskabet samt drøftelse med Sælger af ejendommen om erstatningsansvar. Vandskaden har for regnskabsåret medført en udgift til optagning af gulv, bevisoptagelse samt en udgift til advokat.

Selskabets har efter ejendommens overtagelse konstateret, at den udarbejdede byggetekniske rapport dels ikke i tilstrækkeligt omfang har identificeret fejl og mangler ved ejendommen og ikke været tilstrækkelig klar omkring, i hvilket omfang Sælger skulle udbedre konstaterede fejl og mangler ved ejendommen.

Der pågår dialog med Sælger omkring erstatningsansvar. Dette forventes afklaret i regnskabsåret 2020.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. I sidste års regnskab - som var selskabets første regnskabsår - tog dagsværdifastsættelsen udgangspunkt i kostpris med tillæg af omkostninger til anskaffelsen. Årets værdifastsættelse har medført en negativ værdiregulering på t.kr. 5.223, der primært skyldes, at købsomkostninger ikke indgår i årets værdifastsættelse, og at der i værdiansættelsen er indregnet tomgang vedrørende ovenstående omtalte butiksljemål.

Låneomkostninger - som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen - afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 76 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Der er i årsrapporten udgiftsført erhvervelsesomkostninger for t.kr. 122, som ikke var medtaget i årsrapporten for 2018.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten for 2019. Selskabet har dog efter balancedagen konstateret flere skjulte fejl og mangler ved ejendommen, hvor Sælger ikke har opfyldt betingelserne i byggetilladelsen ifm. med en tilbygning på ejendommen. Sælger har

endnu ikke dokumenteret myndighedsgodkendelse for disse afvigelser.

Ovennævnte forhold er ligeledes taget til drøftelse med Sælger med henblik på et evt. erstatningsansvar.

Ved ejendommens overtagelse stillede Sælger leje garanti for et kontorlejemål i ejendommen. Lejemålet er 1. kvartal 2020 udlejet, og der er indgået aftale med Sælger om 2 års fremadrettet leje garanti.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.463.088</b>	<b>(1.697.448)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.223.018)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.759.930)</b>	<b>(1.697.448)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.296.910)	(76)
<b>Årets resultat</b>		<b>(3.056.840)</b>	<b>(1.697.524)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(3.056.840)	(1.697.524)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(3.056.840)</b>	<b>(1.697.524)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		98.415.000	103.638.018
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>98.415.000</b>	<b>103.638.018</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>98.415.000</b>	<b>103.638.018</b>
Andre tilgodehavender		100	1.088.489
Periodeafgrænsningsposter		39.618	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.718</b>	<b>1.088.489</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.704.693</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.718</b>	<b>3.793.182</b>
<b>Aktiver</b>		<b>98.454.718</b>	<b>107.431.200</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		37.000.000	37.000.000
Overført overskud eller underskud		(4.754.364)	(1.697.524)
<b>Egenkapital</b>		<b>32.245.636</b>	<b>35.302.476</b>
Gæld til realkreditinstitutter		60.640.630	61.148.969
Bankgæld		2.242.360	0
Deposita		206.111	726.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.059.300	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>64.148.401</b>	<b>61.875.750</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.820.797	1.631.577
Bankgæld		0	76
Modtagne forudbetalinger fra kunder		66.924	1.352.662
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.493	7.009.541
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.453	49.330
Anden gæld		86.014	209.788
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.060.681</b>	<b>10.252.974</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>66.209.082</b>	<b>72.128.724</b>
<b>Passiver</b>		<b>98.454.718</b>	<b>107.431.200</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	37.000.000	(1.697.524)	35.302.476
Årets resultat	0	(3.056.840)	(3.056.840)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>37.000.000</b>	<b>(4.754.364)</b>	<b>32.245.636</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.303	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.294.607	76
	<b>1.296.910</b>	<b>76</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	103.638.018
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>103.638.018</b>
Årets dagsværdireguleringer	(5.223.018)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(5.223.018)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>98.415.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Ejendommen er udlejet til 17 lejere, der består af kontor, retail og boligudlejning. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, hvor uopsigeligheden for lejer varierer mellem 3 måneder og 6 år.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,51% pr. 31.12.2019, mod 5,53% sidste år.

En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,1 mio. kr. En formindskelse af det gennemsnitlige afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 9,7 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.593 t.kr. indgår i værdiopgørelse og tillægges ejendomsværdien krone for krone. Ejendommen er ved det gennemsnitlige afkastkrav på 5,51 % og tillagt værdien af kontante deposita optaget til 99.000 t.kr., hvorefter værdien reduceret for forventet tomgang mv. og er optaget endeligt i regnskabet til 98.415 t.kr.

Afkastkravet for retail udør 5,78 %, kontor 5,78 % og bolig 4,00 %.

Ejendommens lejeindtægter fordeler sig med 59 % retail, 29 % kontor og 12 % bolig.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 1.539 mod 1.603 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.772 m2. Der har i året været tomgang i et af ejendommens retail lejemål på 415 m2. Ledelsen er optimistisk mht. genudlejning og aktivering af det tomme lejemål inden for en rimelig tidsperiode.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	509.005	503.953	60.640.630	58.745.918
Bankgæld	0	0	2.242.360	2.242.360
Deposita	1.311.792	1.127.624	206.111	25.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	1.059.300	0
	<b>1.820.797</b>	<b>1.631.577</b>	<b>64.148.401</b>	<b>61.013.957</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale med Blue Capital A/S om udskydelse af betalingen af opstartshonoraret for 2019 og 2020 på samlet 1.980 t.kr. + moms. Forpligtigelsen forfalder i henhold til aftale til betaling i år 2023. Såfremt der fra K/S Viborg, Sct. Mathias Gade rettes nogen form for krav mod Blue Capital A/S, forfalder forpligtelsen straks til betaling.

Der henstår pr. balancedagen alene en ikke-indregnet forpligtigelse vedrørende honoraret for 2020 på 990 t.kr. + moms, idet det ej-afregnet honorar for regnskabsåret 2019 er medtaget som forpligtigelse under langfristede kreditorer.

Selskabet har herudover indgået aftale med Blue Capital A/S om selskabsadministration for et årligt honorar på 200 t.kr. + moms. Aftalen er uopsigelig frem til udgangen af 2023 og kan herefter opsiges med 6 måneders varsel. Den samlede forpligtigelse til selskabsadministration udgør pr. balancedagen 900 t.kr. + moms.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 61.900 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste ejerpantebreve på i alt 8.237 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 98.415 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakter, herunder kontraktens løbende betalinger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 31.10.2018 – 31.12.2018. Sammenligningstillene er dermed ikke direkte sammenlignelige med tallene for 2019.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervs- og boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.