



## K/S Viborg, Sct. Mathias Gade

Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39987252

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.04.2023

---

**Jonas Frøslev**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Viborg, Sct. Mathias Gade

Marselis Tværevej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39987252

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Henrik Lund Dal, formand

Bertel Gantriis

Bent Svane

Claus Andresen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.03.2023

## Bestyrelse

**Henrik Lund Dal**  
formand

**Bertel Gantriis**

**Bent Svane**

**Claus Andresen**

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

### **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 24.03.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Kasper Vestergaard Jessen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# 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

Selskabet har som forventet præsteret et bedre driftsresultat før dagsværdiregulering i regnskabsåret sammenholdt med Selskabets seneste regnskabsår. Selskabet har i regnskabsåret modtaget en opsigelse fra Lejer af Sct. Mathias Gade 19, 3. th. og 3. tv., som fraflytter erhvervslejemålene pr. 31.05.2023. Selskabet har ligeledes modtaget en opsigelse fra Lejer af Sct. Mathias Gade 19B, 1. tv med fraflytning af erhvervslejemålet pr. 30.04.2023. Selskabet har på baggrund heraf iværksat tiltag for at sikre genudlejning finder sted hurtigst muligt. Ved regnskabsårets afslutning er Selskabets Ejendom fuldt udlejet uden tomgang.

Selskabet stævnedes i 2020 Sælger af Ejendommen og det rådgivende ingeniørfirma NIRAS ved Retten i Viborg vedrørende et erstatningsansvar for de mange såvel synlige som skjulte mangler, som Selskabet har konstateret efter dets overtagelse af Ejendommen. Sagen mod de indstævnte er i indeværende regnskabsår afgjort ved forlig.

Selskabets driftsresultat, før dagsværdiregulering og før afskrivninger på låneomkostninger, er DKK 3.193.789 og afviger således ift. oprindeligt budget i prospektet negativt med DKK 1.019.691.

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været påvirket af, at der har været fraflytninger i boliglejemålene. Selskabet har dog i alle tilfælde formået at genudleje boliglejemålene umiddelbart efter fraflytning således, at Selskabet i 2022 ikke har haft nogen tomgang i hverken erhvervs- eller boliglejemål. Selskabet har derudover haft større udgifter til drift, vedligehold og modernisering end oprindeligt budgetteret i prospektet, hvilket primært skyldes Ejendommens mange mangler, da Selskabet overtog Ejendommen.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Årets værdiansættelse har medført en negativ værdiregulering på DKK 8.000.000. Årets negative dagsværdiregulering skyldes en stigning på ca. 0,5% i de anvendte afkastkrav, hvilket er begrundet med usikkerheden på ejendomsmarkedet samt de stigende renter.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på DKK 9.108 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Selskaber forudser for 2023 et dårligere driftsresultat før dagsværdiregulering end det tilsvarende 2022 resultat.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.323.741</b>	<b>3.965.740</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(8.000.000)	307.492
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.676.259)</b>	<b>4.273.232</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.139.060)	(1.155.522)
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.815.319)</b>	<b>3.117.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		(6.315.319)	1.617.710
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.815.319)</b>	<b>3.117.710</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		90.210.000	99.080.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>90.210.000</b>	<b>99.080.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>90.210.000</b>	<b>99.080.000</b>
Andre tilgodehavender		900.144	644
Periodeafgrænsningsposter		2.898	42.643
<b>Tilgodehavender</b>		<b>903.042</b>	<b>43.287</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.163.990</b>	<b>114.062</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.067.032</b>	<b>157.349</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.277.032</b>	<b>99.237.349</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		37.000.000	37.000.000
Overført overskud eller underskud		(8.799.786)	(2.484.467)
<b>Egenkapital</b>		<b>28.200.214</b>	<b>34.515.533</b>
Gæld til realkreditinstitutter		59.132.334	59.637.264
Deposita		639.338	915.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.118.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>59.771.672</b>	<b>62.671.153</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.485.464	1.357.739
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.790	83.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.243.411	64.023
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.831	52.617
Anden gæld		503.650	492.863
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.305.146</b>	<b>2.050.663</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.076.818</b>	<b>64.721.816</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.277.032</b>	<b>99.237.349</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	37.000.000	(2.484.467)	0	34.515.533
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	(6.315.319)	1.500.000	(4.815.319)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>37.000.000</b>	<b>(8.799.786)</b>	<b>0</b>	<b>28.200.214</b>

Den vedtægtsmæssig bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.624	2.038
Renteomkostninger i øvrigt	1.135.436	1.153.484
	<b>1.139.060</b>	<b>1.155.522</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	104.600.806
Afgange	(870.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>103.730.806</b>
Dagsværdireguleringer primo	(5.520.806)
Årets dagsværdireguleringer	(8.000.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(13.520.806)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.210.000</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 uopsigligheden for lejer varierer mellem 3 måneder og 10 år.

Investeringssejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,79% pr. 31.12.2022 mod 5,28 % sidste år.

En forøgelse af afkastskravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,0 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8,1 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.724 t.kr. indgår i værdiopgørelse og tillægges ejendomsværdien krone for krone. Ejendomsværdien er herudover tillagt værdien af byggeretter på 1.500 t.kr. og er reduceret for trappeleje på 25 t.kr., indregnet tomgang for 2023 på 118 t. kr. samt opstået merleje på 104 t.kr. Værdien optages herefter endeligt i regnskabet til 90.210 t.kr.

Afkastkravet for retail udgør 6,00%, kontor 6,00% og bolig 4,50%. Ejendommens lejeindtægter fordeler sig med 58 % retail, 30 % kontor og 12 % bolig.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 1.512 kr. mod 1.508 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.772 m2. Der har i indeværende år ikke været tomgang.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	514.036	511.860	59.132.334	57.190.763
Deposita	971.428	845.879	639.338	620.995
	<b>1.485.464</b>	<b>1.357.739</b>	<b>59.771.672</b>	<b>57.811.758</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. Forpligtelsen er afregnet i januar 2023.

Den ovenstående forpligtelse er pr. balancedagen fuldt ud indregnet, idet det ej-afregnet honorar for regnskabsåret 2019 samt 2020 er medtaget som forpligtelse under kortfristede kreditorer.

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb. Dog tidligst 31.12.2023.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 288 t.kr.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyst realkreditpantebrev på i alt 61.820 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 8.237 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 90.210 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakt, 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.

## 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 fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### 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, nettokurstab, amortiseringstillæg 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.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 finansiel 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.