



K/S Viborg, Sct. Mathias Gade

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39987252

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.04.2021

Martin Kibsgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.03.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 31.03.2021

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 før afskrivninger på låneomkostninger, er DKK 1.267.045 og afviger således ift. oprindeligt budget negativt med DKK 1.493.516.

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret primært været påvirket af, at det tidligere Solo-butikslejemål ej heller har været udlejet i 2020, men også af at det har været nødvendigt at give lejereduktioner for at opnå forlængede bindingsperioder for visse af lejemålene. Endelig har udgifterne til vedligehold været betydeligt større end oprindeligt budgetteret grundet mangelfuldt vedligehold, inden Selskabet overtog ejendommen.

Selskabet forventer i de kommende år at præstere resultater, som vil være væsentlig bedre end resultaterne i Selskabets første to leveår.

Selskabet har ultimo 2020 stævnet Sælger ved Retten i Viborg vedrørende et erstatningsansvar for de mange skjulte mangler, som Selskabet har konstateret efter dets overtagelse af ejendommen. Sagen mod Sælger forventes tidligst afgjort i 2022.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Årets værdifastsættelse har medført en negativ værdiregulering på t.kr. 605.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 10 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Begivenheder efter balancedagen

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

Virksomhedens investeringsejendomme består af to ejendomme udlejet til 17 lejere, hvoraf 3 er detailbutikker, 6 er kontor/klinikker, 7 er boligudlejning og 1 antenneplads. Det tidligere Solo-lejemål er efter balancedagen udlejet fra d. 01.05.2021 med indledende uopsigelighed frem til 31.10.2024, således at lejemålet tidligst kan fraflyttes den 30.04.2025. Den 01.05.2021 forventes ejendommen at være fuldt udlejet.

Enkelte af selskabets lejere har primo 2021 været udsat for hel eller delvis nedlukning grundet de landsdækkende restriktioner under COVID-19. Der er gennemsnitligt tale om bonitetsstærke lejere, vaccinationsindsatsen er på vej op i tempo, og generelt er forventningen, at samfundet går imod en normalisering i løbet af 2021. Det vurderes ikke på nuværende tidspunkt at COVID-19 får nogen nævneværdig effekt på investerings-ejendommens afkastkrav.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.435.253	3.463.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(605.280)	(5.223.018)
Driftsresultat		1.829.973	(1.759.930)
Andre finansielle omkostninger	1	(1.177.786)	(1.296.910)
Årets resultat		652.187	(3.056.840)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		652.187	(3.056.840)
Resultatdisponering		652.187	(3.056.840)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		98.700.000	98.415.000
Materielle aktiver	2	98.700.000	98.415.000
Anlægsaktiver		98.700.000	98.415.000
Andre tilgodehavender		62.038	100
Periodeafgrænsningsposter		42.212	39.618
Tilgodehavender		104.250	39.718
Omsætningsaktiver		104.250	39.718
Aktiver		98.804.250	98.454.718

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		37.000.000	37.000.000
Overført overskud eller underskud		(4.102.177)	(4.754.364)
Egenkapital		32.897.823	32.245.636
Gæld til realkreditinstitutter		60.139.777	60.640.630
Bankgæld		979.787	2.242.360
Deposita		821.253	206.111
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.118.600	1.059.300
Langfristede gældsforpligtelser	3	64.059.417	64.148.401
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.348.814	1.820.797
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.040	66.924
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.312	35.493
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.989	51.453
Anden gæld		283.855	86.014
Kortfristede gældsforpligtelser		1.847.010	2.060.681
Gældsforpligtelser		65.906.427	66.209.082
Passiver		98.804.250	98.454.718
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	37.000.000	(4.754.364)	32.245.636
Årets resultat	0	652.187	652.187
Egenkapital ultimo	37.000.000	(4.102.177)	32.897.823

Den vedtægtsmæssig bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.016	2.303
Renteomkostninger i øvrigt	1.175.770	1.294.607
	1.177.786	1.296.910

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	103.638.018
Tilgange	890.280
Kostpris ultimo	104.528.298
Dagsværdireguleringer primo	(5.223.018)
Årets dagsværdireguleringer	(605.280)
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.828.298)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	98.700.000

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 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 5,28% pr. 31.12.2020 mod 5,51% sidste år.

En forøgelse af afkastskravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,3 mio. kr. en formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10,0 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.699 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 forventet tomgang på 483 t.kr. Værdien optages herefter endeligt i regnskabet til 98.700 t.kr.

Afkastkravet for retail udør 5,50 %, kontor 5,50 % og bolig 4,00 %.

Ejendommens lejeindtægter fordeler sig med 56 % retail, 32 % kontor og 12 % bolig.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 1.495 kr. mod 1.539 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.772 m2. Der har i regnskabsåret været tomgang i et af ejendommens retail lejemål på 415 m2. Lejemålet er udlejet fra maj 2021. Herudover har der kun været begrænset tomgang i boliglejemålene.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	510.431	509.005	60.139.777	58.228.901
Bankgæld	0	0	979.787	0
Deposita	838.383	1.311.792	821.253	635.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	2.118.600	0
	1.348.814	1.820.797	64.059.417	58.864.228

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. Forpligtelsen 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.

Den ovenstående forpligtelse er pr. balancedagen fuldt ud indregnet, idet det ej-afregnet honorar for regnskabsåret 2019 samt 2020 er medtaget som forpligtelse 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 forpligtelse til selskabsadministration udgør pr. balancedagen 700 t.kr. + moms.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyst realkreditpantebrev på i alt 61.900 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 98.700 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.

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.