



K/S Viborg, Sct. Mathias Gade

Skowejen 11, st.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39987252

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.04.2024

Kenneth Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Viborg, Sct. Mathias Gade
Skovvejen 11, st.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39987252

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Kenneth Jensen, formand
Bertel Gantriis
Bent Svane
Claus Andresen
Henrik Lund Dal

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.04.2024

Bestyrelse

Kenneth Jensen
formand

Bertel Gantriis

Bent Svane

Claus Andresen

Henrik Lund Dal

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 08.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Kasper Vildrich 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

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på t.kr. -3.480.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 9 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 2.559.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.028.746	4.323.741
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.480.413)	(8.000.000)
Personaleomkostninger	1	(50.000)	0
Driftsresultat		498.333	(3.676.259)
Andre finansielle indtægter	2	19.582	2.474
Andre finansielle omkostninger	3	(1.440.053)	(1.141.534)
Årets resultat		(922.138)	(4.815.319)
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	1.500.000
Overført resultat		(922.138)	(6.315.319)
Resultatdisponering		(922.138)	(4.815.319)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		86.950.000	90.210.000
Materielle aktiver	4	86.950.000	90.210.000
Anlægsaktiver		86.950.000	90.210.000
Andre tilgodehavender		172	900.144
Periodeafgrænsningsposter		7.550	2.898
Tilgodehavender		7.722	903.042
Likvide beholdninger		1.712.099	1.163.990
Omsætningsaktiver		1.719.821	2.067.032
Aktiver		88.669.821	92.277.032

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		37.000.000	37.000.000
Overført overskud eller underskud		(9.721.924)	(8.799.786)
Egenkapital		27.278.076	28.200.214
Gæld til realkreditinstitutter		58.914.769	59.132.334
Deposita		1.019.438	639.338
Langfristede gældsforpligtelser	5	59.934.207	59.771.672
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	649.538	1.485.464
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.915	17.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser		247.965	2.243.411
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.294	54.831
Anden gæld		491.826	503.650
Kortfristede gældsforpligtelser		1.457.538	4.305.146
Gældsforpligtelser		61.391.745	64.076.818
Passiver		88.669.821	92.277.032
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	37.000.000	(8.799.786)	28.200.214
Årets resultat	0	(922.138)	(922.138)
Egenkapital ultimo	37.000.000	(9.721.924)	27.278.076

Den vedtægtsmæssig bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	50.000	0
	50.000	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	19.582	2.474
	19.582	2.474

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.713	3.624
Renteomkostninger i øvrigt	1.436.340	1.137.910
	1.440.053	1.141.534

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	103.730.806
Tilgange	220.413
Kostpris ultimo	103.951.219
Dagsværdireguleringer primo	(13.520.806)
Årets dagsværdireguleringer	(3.480.413)
Dagsværdireguleringer ultimo	(17.001.219)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	86.950.000

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

Ejendommen er udlejet til 14 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.

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,77% pr. 31.12.2023 i lighed med sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,9 mio. kr.
En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8,2 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.600 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 ledige lejemål på 1.000 t. kr. samt given lejerabat på 1.500 t. kr. Værdien optages herefter endeligt i regnskabet til 86.950 t.kr.

Afkastkravet for retail udgør 6,00%, kontor 6,00% og bolig 4,50%. Ejendommens lejeindtægter fordeler sig med 62 % retail, 25 % kontor og 14 % bolig. Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 1.498 kr. mod 1.512 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.772 m2. Der har i året været tomgang på 582 t. kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	354.254	514.036	58.914.769	56.983.635
Deposita	295.284	971.428	1.019.438	652.045
	649.538	1.485.464	59.934.207	57.635.680

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.
- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges med øjeblikkelig virkning.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 56 t.kr.

7 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 86.950 t.kr. pr. 31.12.2023.

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, dog med enkelte reklassifikationer.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter administrationshonorar til bestyrelsesformanden for at varetage administrationen af den daglige drift i selskabet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 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.