



K/S Viborg, Sct. Mathias Gade

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39987252

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.04.2022

Søren Kring
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.04.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 08.04.2022

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 2.819.566 og afviger således ift. oprindeligt budget negativt med DKK 1.197.375.

Selskabet har som forventet præsteret et væsentligt bedre resultat i regnskabsåret sammenholdt med Selskabets første to leveår. Det tidligere Solo-butikslejemål er i regnskabsåret blevet genudlejet til en international kosmetikkæde. Herudover har Selskabet genforhandlet lejekontrakter med øvrige af ejendommens lejere, hvilket har medført længere bindingsperioder på to af ejendommens erhvervslejemål. Ved regnskabsårets afslutning er Selskabets ejendom fuldt udlejet uden tomgang.

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været påvirket af, at det tidligere Solo-butikslejemål først er blevet legebærende i sommeren 2021. Tilsvarende er der aftalt enkelte lejereduktioner mod forlængede bindingsperioder for enkelte af ejendommens lejemål. Endelig har udgifterne til drift, vedligehold og modernisering været større end oprindeligt budgetteret.

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 forventes fortsat tidligst afgjort i 2022.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Årets værdifastsættelse har medført en positiv værdiregulering på t.kr. 307.

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.

Virksomhedens lejeindtægter har ikke været påvirket af udbrud og spredning af COVID-19, og det vurderes ikke at have haft negativ indvirkning på ejendommens afkastkrav.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.965.740	2.435.253
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		307.492	(605.280)
Driftsresultat		4.273.232	1.829.973
Andre finansielle omkostninger	1	(1.155.522)	(1.177.786)
Årets resultat		3.117.710	652.187
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.500.000	0
Overført resultat		1.617.710	652.187
Resultatdisponering		3.117.710	652.187

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		99.080.000	98.700.000
Materielle aktiver	2	99.080.000	98.700.000
Anlægsaktiver		99.080.000	98.700.000
Andre tilgodehavender		644	62.038
Periodeafgrænsningsposter		42.643	42.212
Tilgodehavender		43.287	104.250
Likvide beholdninger		114.062	0
Omsætningsaktiver		157.349	104.250
Aktiver		99.237.349	98.804.250

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		37.000.000	37.000.000
Overført overskud eller underskud		(2.484.467)	(4.102.177)
Egenkapital		34.515.533	32.897.823
Gæld til realkreditinstitutter		59.637.264	60.139.777
Bankgæld		0	979.787
Deposita		915.289	821.253
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.118.600	2.118.600
Langfristede gældsforpligtelser	3	62.671.153	64.059.417
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.357.739	1.348.814
Modtagne forudbetalinger fra kunder		83.421	23.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.023	139.312
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.617	51.989
Anden gæld		492.863	283.855
Kortfristede gældsforpligtelser		2.050.663	1.847.010
Gældsforpligtelser		64.721.816	65.906.427
Passiver		99.237.349	98.804.250
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	37.000.000	(4.102.177)	0	32.897.823
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	1.617.710	1.500.000	3.117.710
Egenkapital ultimo	37.000.000	(2.484.467)	0	34.515.533

Den vedtægtsmæssig bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.038	2.016
Renteomkostninger i øvrigt	1.153.484	1.175.770
	1.155.522	1.177.786

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	104.528.298
Tilgange	72.508
Kostpris ultimo	104.600.806
Dagsværdireguleringer primo	(5.828.298)
Årets dagsværdireguleringer	307.492
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.520.806)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	99.080.000

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. 31.12.2021 i lighed med 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 10,1 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.632 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 125 t.kr. Værdien optages herefter endeligt i regnskabet til 99.080 t.kr.

Afkastkravet for retail udgør 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 1.508 kr. mod 1.495 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.772 m2. Der har i regnskabsåret kun været tomgang i det tidligere Solo-lejemål, som blev udlejet til Rituals d. 01.05.2021.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	511.860	510.431	59.637.264	57.710.517
Deposita	845.879	838.383	915.289	627.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	2.118.600	0
	1.357.739	1.348.814	62.671.153	58.337.643

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 før indeksreguleringer. Aftalen er uopsigelig frem til udgangen af 2023 og kan herefter opsiges med 6 måneders varsel.

Den samlede forpligtelse til selskabsadministration udgør pr. balancedagen 539 t.kr. + moms.

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 99.080 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 kontante beholdninger og 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.