

# Ejendomsselskabet Vestergade, Viborg

## ApS

Livøvej 13, 8800 Viborg

CVR-nr. 43 34 65 20

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2023.

---

Lykke Rahbek Haas  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Vestergade, Viborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. maj 2023

### Direktion

Lykke Rahbek Haas

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Vestergade, Viborg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade, Viborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 22. maj 2023

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne30145

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vestergade, Viborg ApS Livøvej 13 8800 Viborg
	CVR-nr.: 43 34 65 20 Stiftet: 23. juni 2022 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lykke Rahbek Haas
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Modervirksomhed</b>	Ekkyl Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at erhverve, besidde og udleje fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022, udviser et resultat på 2.461.809 kr. Balancen udviser en egenkapital på 9.560.218 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade, Viborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal i resultatopgørelsen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme, salg, reklame, administration, lokaler og tab på tilgodehavender.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig selskabsskat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vestergade, Viborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>58.340</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.191.626
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-82.261</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.167.705</b>
Skat af årets resultat	<u>-705.896</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.461.809</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>2.461.809</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>2.461.809</u></b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>31/12 2022</u>	<u>1/1 2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	<u>16.000.000</u>	<u>12.808.374</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>12.808.374</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.000.000</u></b>	<b><u>12.808.374</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	601.885	253.665
Andre tilgodehavender	<u>205.423</u>	<u>65.261</u>
Tilgodehavender i alt	<u>807.308</u>	<u>318.926</u>
Likvide beholdninger	<u>59.757</u>	<u>889.127</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>867.065</u></b>	<b><u>1.208.053</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.867.065</u></b>	<b><u>14.016.427</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>		
Note	31/12 2022	1/1 2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overkurs ved emission	0	7.058.409
Overført resultat	9.520.218	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.560.218</b>	<b>7.098.409</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	702.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>702.000</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	932.121	984.496
Deposita	179.404	172.904
Anden gæld	0	2.835.824
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.929.449	0
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.040.974	3.993.224
2 Kortfristet del af langfristet gæld	1.365.353	51.000
Gæld til pengeinstitutter	200.017	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	15.985
Leverandører af varer og tjenesteydelser	209.784	115.021
Gæld til tilknyttede virksomheder	73.523	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.595.810	2.742.788
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.896	0
Anden gæld	115.490	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.563.873	2.924.794
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.604.847</b>	<b>6.918.018</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.867.065</b>	<b>14.016.427</b>

### 3 Oplysninger om dagsværdi

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 5 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	7.058.409	0	7.098.409
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.461.809	2.461.809
Overført til overført resultat	0	-7.058.409	7.058.409	0
	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>9.520.218</u>	<u>9.560.218</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>1/1 2022</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>12.808.374</u>	<u>12.808.374</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>12.808.374</u></b>	<b><u>12.808.374</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.191.626</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>3.191.626</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>16.000.000</u></b>	<b><u>12.808.374</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,75%
Højeste afkastprocent	7,00%
Laveste afkastprocent	4,50%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.225 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 9.560 t.kr. til 7.824 t.kr.

## Noter

---

### 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	984.121	52.000	932.121	714.000
Deposita	179.404	0	179.404	0
Anden gæld	1.313.353	1.313.353	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.929.449	0	1.929.449	0
	<u>4.406.327</u>	<u>1.365.353</u>	<u>3.040.974</u>	<u>714.000</u>

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	16.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>3.191.626</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 984 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 16.000 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ekkyl Holding ApS, CVR-nr. 42697532, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lykke Rahbek Haas

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lykke Rahbek Haas

Direktør

ID: 4919f1dd-d60d-4ee6-a54a-36fba7c08473

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 12:26:20

Underskrevet med MitID



## Claus Søndergaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Claus Søndergaard Nielsen

Revisor

ID: 31289325

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 13:41:44

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lykke Rahbek Haas

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lykke Rahbek Haas

Dirigent

ID: 4919f1dd-d60d-4ee6-a54a-36fba7c08473

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 10:42:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 595546PhhrK250068716

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).