

Ejendomsselskabet Vestergade, Viborg

ApS

Livøvej 13, 8800 Viborg

CVR-nr. 43 34 65 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024.


Lykke Rahbek Haas
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20. juni 2024

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 2023 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 revisorers 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 20. juni 2024

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72



Claus Søndergaard Nielsen
statsautoriseret revisor
mne30145

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Lykke Rahbek Haas
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Modervirksomhed	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 2023, udviser et resultat på 8.879 kr. Balancen udviser en egenkapital på 9.569.097 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.

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 eksklusiv 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til varekøb med fradrag af rabatter.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	301.754	58.340
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	3.191.626
Driftsresultat	301.754	3.249.966
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.579	0
Øvrige finansielle omkostninger	-312.616	-82.261
Resultat før skat	18.717	3.167.705
Skat af årets resultat	-9.838	-705.896
Årets resultat	8.879	2.461.809
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.879	2.461.809
Disponeret i alt	8.879	2.461.809

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	16.000.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.388	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.204.583	601.885
Andre tilgodehavender	68.448	105.618
Periodeafgrænsningsposter	1.421	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.302.840</u>	<u>707.503</u>
Likvide beholdninger	<u>841.979</u>	<u>59.757</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.144.819</u>	<u>767.260</u>
Aktiver i alt	<u>18.144.819</u>	<u>16.767.260</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	9.529.097	9.520.218
Egenkapital i alt	9.569.097	9.560.218
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	688.000	702.000
Hensatte forpligtelser i alt	688.000	702.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.293.735	932.121
Deposita	209.405	179.404
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.968.175	1.929.449
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.471.315	3.040.974
2 Kortfristet del af langfristet gæld	128.500	1.365.353
Gæld til pengeinstitutter	0	200.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.250	209.784
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	73.523
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.114.310	1.595.810
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	23.838	3.896
Anden gæld	77.509	15.685
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.416.407	3.464.068
Gældsforpligtelser i alt	7.887.722	6.505.042
Passiver i alt	18.144.819	16.767.260
3 Oplysninger om dagsværdi		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	0	9.520.218	9.560.218
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	8.879	8.879
	40.000	0	9.529.097	9.569.097

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	12.808.374	12.808.374
Kostpris 31. december 2023	12.808.374	12.808.374
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	3.191.626	0
Årets regulering til dagsværdi	0	3.191.626
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	3.191.626	3.191.626
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	16.000.000	16.000.000

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 markedsniveaet.

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	4,75%

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 2.350 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 9.570 t.kr. til 7.737 t.kr.

Noter

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.422.235	128.500	4.293.735	3.780.000
Deposita	209.405	0	209.405	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.968.175	0	1.968.175	0
	6.599.815	128.500	6.471.315	3.780.000

3. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	16.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.422 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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.