



Ejendomsselskabet Viborg ApS

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 71269515

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.09.2020

Steen Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Viborg ApS

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 71269515

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Steen Petersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 09.09.2020

Direktion

Steen Petersen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Viborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Viborg ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomhed på beskrivelsen af virksomhedens finansielle situation og forudsætningerne for aflæggelse af årsrapporten som going concern, der er beskrevet dels i ledelsesberetningen og dels i note 1. Heraf fremgår det, at selskabets fortsatte drift for det kommende år, er afhængig af overholdelsen af de betingelser, der er beskrevet i interkreditoraftalen af 29.03.2019 inkl. efterfølgende forlængelse, der er indgået mellem de finansielle kreditorer.

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 09.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter kontor-, butik-, produktions-, lager- samt boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat viser et underskud på 51.082 t.kr. mod et underskud før skat på 99.338 t.kr. sidste år. Dette års resultat er påvirket negativt af værdireguleringer på ejendomme på 50.726 t.kr. Sidste års resultat var påvirket negativt med 99.153 t.kr. herfra.

Pr. 31.12.19 er investeringsejendommene målt til dagsværdi baseret på nyligt udarbejdede mæglervurderinger og realiserede handelspriser i 2020, reguleret for forventede handelsomkostninger. Mæglervurderingerne er udarbejdet med henblik på at ejendomsporteføljen skal frasælges i et kontrolleret tempo, men dog indenfor en kort årrække.

Pr. 29.03.19 har selskabets finansielle kreditorer indgået en interkreditoraftale, der dækker en periode på 18 mdr, der skal sikre en proces, hvor der mellem de finansielle kreditorer sker et frivilligt samarbejde med henblik på at foretage en kontrolleret, men hurtig realisation af ejendomsporteføljen. Aftalen betyder, at selskabets pengeinstitut understøtter den løbende drift i afviklingsperioden og sikrer den nødvendige finansiering, så længe en række nærmere bestemte betingelser overholdes af selskabet. Disse betingelser vedrører bl.a. hvordan fremsatte tilbud på ejendommene skal behandles og hvordan provenue fra salg skal fordeles, ligesom de indeholder betingelser om udarbejdelse af løbende panthaverregnskab og budgetmateriale. Ledelsen har modtaget underskrevet forlængelse af denne aftale frem til udgangen af marts 2021 fra panthaverne.

I det det er ledelsens forventning, at selskabet vil være i stand til at overholde de nævnte betingelser, samt det forhold, at aftalen er forlænget til og med marts 2021, vurderes forudsætningerne for aflæggelse af årsrapporten som going concern, for værende opfyldte.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3-6 måneders leje.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		8.444.616	9.408.076
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(50.726.100)	(99.152.968)
Personaleomkostninger	2	(1.964.240)	(1.932.659)
Af- og nedskrivninger		(531.077)	(414.407)
Driftsresultat		(44.776.801)	(92.091.958)
Andre finansielle indtægter		43.067	2.178
Andre finansielle omkostninger		(6.347.862)	(7.248.370)
Resultat før skat		(51.081.596)	(99.338.150)
Skat af årets resultat	3	0	18.690.421
Årets resultat		(51.081.596)	(80.647.729)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(51.081.596)	(80.647.729)
Resultatdisponering		(51.081.596)	(80.647.729)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		117.213.900	214.375.000
Materielle aktiver	4	117.213.900	214.375.000
Anlægsaktiver		117.213.900	214.375.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		420.278	48.603
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.000	0
Andre tilgodehavender		1.511.216	1.441.239
Tilgodehavender		1.955.494	1.489.842
Likvide beholdninger		507.463	0
Omsætningsaktiver		2.462.957	1.489.842
Aktiver		119.676.857	215.864.842

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		5.644.000	5.644.000
Overført overskud eller underskud		(192.308.059)	(141.226.463)
Egenkapital		(186.664.059)	(135.582.463)
Gæld til realkreditinstitutter		128.759.694	170.318.390
Anden gæld	5	58.417	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	128.818.111	170.318.390
Bankgæld		80.503.369	88.566.420
Deposita		3.022.915	4.129.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.717.678	888.249
Anden gæld		90.278.843	87.545.095
Kortfristede gældsforpligtelser		177.522.805	181.128.915
Gældsforpligtelser		306.340.916	351.447.305
Passiver		119.676.857	215.864.842
Going concern	1		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.644.000	(141.226.463)	(135.582.463)
Årets resultat	0	(51.081.596)	(51.081.596)
Egenkapital ultimo	5.644.000	(192.308.059)	(186.664.059)

Noter

1 Going concern

Selskabets fortsatte drift afhænger af overholdelsen af de betingelser, der er opstillet i interkreditoraftalen af 29.03.2019, der er indgået mellem de finansielle kreditorer. Den indgåede aftale dækker en periode på 18 måneder fra underskriftstidspunktet, men er efterfølgende forlænget frem til og med marts 2021,, som følge af tilfredsstillende resultater i 2019 og efterfølgende mellemliggende periode. Aftalen sikrer finansiering af den løbende drift i afviklingsperioden, så længe de nævnte betingelser overholdes.

Det er ledelsens forventning, at selskabet vil være i stand til at overholde betingelserne i interkreditoraftalen, således at selskabets fortsatte drift for det kommende år er sikret. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning om going concern.

2 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.728.612	1.726.807
Pensioner	119.697	116.465
Andre omkostninger til social sikring	33.875	36.853
Andre personaleomkostninger	82.056	52.534
	1.964.240	1.932.659
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

3 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	0	(18.690.421)
	0	(18.690.421)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	293.641.076
Afgange	(59.331.537)
Kostpris ultimo	234.309.539
Dagsværdireguleringer primo	(79.266.076)
Årets dagsværdireguleringer	(50.726.100)
Tilbageførsel ved afgange	12.896.537
Dagsværdireguleringer ultimo	(117.095.639)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	117.213.900

Selskabets investeringsejendomme består af 41 ejendomme, der indeholder 15.554 m2 bolig og 22.027 m2 erhvervslokaler. Det samlede areal udgør således 37.581 m2. Selskabets ejendomme er beliggende i danske provinsbyer og mindre byer.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, der primært er baseret på nyligt foretagne ejendomsvurderinger. Herudover er der anvendt realiserede salgspriser for ejendomme, der er solgt efter balancedagen. I begge tilfælde, er den indregnede værdi reguleret for forventede handelsomkostninger.

5 Anden gæld

Ud af den samlede kortfristede anden gæld udgør udlån fra Steen Petersen ApS 89.873 t.kr. pr. 31.12.2019 (86.124 t.kr. pr. 31.12.2018). Lånet er ydet mod sekundær pant i investeringsejendomme via ejerpantebreve.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	128.759.694	77.666.946
Anden gæld	58.417	0
	128.818.111	77.666.946

Som følge af den indgåede interkreditoraftale mellem selskabets finansielle kreditorer, oprulles løbende afdrag på prioritetsgæld i aftaleperioden. Der sker således kun afdrag i forbindelse med fordeling af provenue ved den løbende frasalg af ejendomsporteføljen. På den baggrund er der ikke klassificeret en kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser pr. 31.12.19.

7 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 9.911 t.kr.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 28. November 2010 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 57.929 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 117.214 t.kr. pr. 31.12.2019 (214.375 t.kr. pr. 31.12.2018).

Selskabet har pantsat bankindestående for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord.

Den pantsatte værdi af bankindestående udgør 0 kr. pr. 31.12.2019 (0 kr. pr. 31.12.2018).

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord. Bankgælden i dette selskab udgør 500 t.kr. pr. 31.12.2019 (489 t.kr. pr. 31.12.2018).

Der er ikke stillet nogen former for privat kaution for selskabets gæld fra virksomhedsdeltagere eller ledelse.

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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget 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 lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og gebyrindtægter

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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. Denne værdi baseres på nyligt foretagne vurderinger fra eksterne ejendomsmægler.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.