



Ejendomsselskabet Viborg ApS

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 71269515

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.06.2021

Steen Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Viborg ApS

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 71269515

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16.06.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 opmærksomheden på, at årsrapporten ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet det er ledelsens forventning at selskabet vil ophøre sin drift indenfor det kommende år. Der er således aflagt årsrapport med anvendelse af realisationsprincippet. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis.

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 16.06.2021

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 9.288 t.kr. mod et underskud før skat på 51.082 t.kr. sidste år. Dette års resultat er påvirket negativt af værdireguleringer på ejendomme på 2.065 t.kr. Sidste års resultat var påvirket negativt med 50.726 t.kr. herfra.

Pr. 31.12.20 er investeringsejendommene målt til genindvindingsværdi baseret på nyligt udarbejdede mæglervurderinger og realiserede handelspriser i 2021, reguleret for forventede handelsomkostninger. Mæglervurderingerne er udarbejdet med henblik på at ejendomsporteføljen skal frasælges i et kontrolleret tempo, dog ud fra den forventning, at selskabets drift ophører i det kommende år. Der er således indregnet forventede prisreguleringer i forbindelse med salg af de resterende ejendomme.

Selskabets panthavere indgik i 2019 en interkreditoraftale med det formål at frasælge selskabets ejendomsportefølje i et kontrolleret tempo, samt at fordele provenue herfra samt driftsmæssigt overskud efter en nærmere aftalt fordelingsmodel. Denne proces er fortsat igangværende på statutidspunktet, men det er ikke ledelsens forventning, at aftalen vil blive forlænget og videreført i hele 2021. Idet ophøret af den omtalte aftale vilbetyde, at selskabets drift ikke længere kan opretholdes, er årsrapporten aflagt efter realisationsprincippet. Aktiver og forpligtelser er således målt til forventet værdi ved realisation.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.597.164	8.444.616
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.665.802)	(51.257.177)
Personaleomkostninger	2	(2.129.813)	(1.964.240)
Driftsresultat		(4.198.451)	(44.776.801)
Andre finansielle indtægter		3.810	43.067
Andre finansielle omkostninger		(4.743.148)	(6.347.862)
Resultat før skat		(8.937.789)	(51.081.596)
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		(8.937.789)	(51.081.596)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(8.937.789)	(51.081.596)
Resultatdisponering		(8.937.789)	(51.081.596)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		67.068.001	117.213.900
Materielle aktiver	3	67.068.001	117.213.900
Anlægsaktiver		67.068.001	117.213.900
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		209.583	420.278
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.000	24.000
Andre tilgodehavender		1.606.542	1.511.216
Tilgodehavender		1.840.125	1.955.494
Likvide beholdninger		0	507.463
Omsætningsaktiver		1.840.125	2.462.957
Aktiver		68.908.126	119.676.857

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		5.644.000	5.644.000
Overført overskud eller underskud		(201.245.848)	(192.308.059)
Egenkapital		(195.601.848)	(186.664.059)
Gæld til realkreditinstitutter		0	128.759.694
Anden gæld		0	58.417
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	128.818.111
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	97.998.672	0
Bankgæld		71.320.862	80.503.369
Deposita		1.571.033	3.022.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser		710.100	3.717.678
Anden gæld	5	92.909.307	90.278.843
Kortfristede gældsforpligtelser		264.509.974	177.522.805
Gældsforpligtelser		264.509.974	306.340.916
Passiver		68.908.126	119.676.857
Going concern	1		
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.644.000	(192.308.059)	(186.664.059)
Årets resultat	0	(8.937.789)	(8.937.789)
Egenkapital ultimo	5.644.000	(201.245.848)	(195.601.848)

Noter

1 Going concern

Det er ikke ledelsens forventning, at selskabet vil være i stand til at fortsætte driften for det kommende år, idet der ikke forventes at ske en forlængelse af den igangværende interkreditoraftale indgået imellem selskabets panthavere. Ledelsen har derfor valgt at aflægge årsrapporten efter realisationsprincippet, og herved regulere præsentation og måling af aktiver og forpligtelser i forhold til forventet forfaldstidspunkt og værdi ved realisation.

2 Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.890.577	1.728.612
Pensioner	126.259	119.697
Andre omkostninger til social sikring	27.896	33.875
Andre personaleomkostninger	85.081	82.056
	2.129.813	1.964.240
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	234.309.539
Afgange	(99.900.000)
Kostpris ultimo	134.409.539
Dagsværdireguleringer primo	(117.095.639)
Årets dagsværdireguleringer	(2.064.899)
Tilbageførsel ved afgange	51.819.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(67.341.538)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	67.068.001

Selskabets investeringsejendomme består af 25 ejendomme, der indeholder 10.673 m2 bolig og 5.275 m2 erhvervslokaler. Det samlede areal udgør således 15.948 m2. Selskabets ejendomme er beliggende i danske provinsbyer og mindre byer.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til genindvindingsværdi, 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. Der er desuden indregnet relevante yderligere værdireguleringer som følge af den forventede tidshorisont i salgsprocessen og den manglende forventning om fortsat drift for det kommende år.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	97.816.818
Anden gæld	181.854
	97.998.672

Som følge af anvendelsen af realisationsprincippet for årsrapporten, er alt langfristet gæld overført til kort del heraf, idet det forventes at gælden vil skulle indfries i forbindelse med mulig likvidation af selskabet.

Ud af gæld til realkreditinstitutter på 97.817 t.kr. er 15.733 t.kr. ikke sikret ved pant i ejendomme pr. 31.12.20, idet der er tale om residualer på lån efter salg af ejendomme i regnskabsåret.

5 Anden gæld

Ud af den samlede kortfristede anden gæld udgør udlån fra Steen Petersen ApS 92.494 t.kr. pr. 31.12.2020 (89.873 t.kr. pr. 31.12.2019). Lånet er ydet mod sekundær pant i investeringsejendomme via ejerpantebreve.

6 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 14.857 t.kr.

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 51.251 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 67.068 t.kr. pr. 31.12.2020 (117.214 t.kr. pr. 31.12.2019).

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

Den pantsatte værdi af bankindestående udgør 0 kr. pr. 31.12.2020 (0 kr. pr. 31.12.2019).

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord. Bankgælden i dette selskab udgør 499 t.kr. pr. 31.12.2020 (500 t.kr. pr. 31.12.2019).

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.

Going concern

Eftersom going-concern-forudsætningen ikke er opfyldt er anvendt regnskabspraksis, i henhold til ÅRL § 11, stk. 2, tilpasset således at aktiver og passiver er indregnet til rettorealisationseværdi.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til genindvindingsværdi 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og gebyrindtægter

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 genindvindingsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber fratrukket forventede handelsomkostninger. Denne værdi baseres på nyligt foretagne vurderinger fra ekstern ejendomsmægler korrigeret for forventede reguleringer i forbindelse med salget. Dette sker som følge af anvendelsen af realisationsprincippet.

Regnskabsårets regulering af ejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab, som følge af anvendelsen af realisationsprincippet for årsrapporten.

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 kursværdi, som følge af anvendelsen af realisationsprincippet i årsrapporten.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til nominal værdi, som følge af anvendelsen af realisationsprincippet for årsrapporten.