



K/S Viborg, Sct. Mathias Gade

Vestre Ringgade 26, 4.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39987252

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.04.2025

Kenneth Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Viborg, Sct. Mathias Gade
Vestre Ringgade 26, 4.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39987252

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Kenneth Jensen, formand

Bertel Gantriis

Bent Svane

Claus Andresen

Henrik Lund Dal

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.04.2025

Bestyrelse

Kenneth Jensen
formand

Bertel Gantriis

Bent Svane

Claus Andresen

Henrik Lund Dal

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 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11.04.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kasper Vildrich Jessen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42784

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 investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på t.kr. -48.

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.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 2.212.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.751.613	4.028.746
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(47.994)	(3.480.413)
Personaleomkostninger	1	(100.000)	(50.000)
Driftsresultat		3.603.619	498.333
Andre finansielle indtægter	2	58.980	19.582
Andre finansielle omkostninger	3	(1.498.193)	(1.440.053)
Årets resultat		2.164.406	(922.138)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.164.406	(922.138)
Resultatdisponering		2.164.406	(922.138)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		88.700.000	86.950.000
Materielle aktiver	4	88.700.000	86.950.000
Anlægsaktiver		88.700.000	86.950.000
Andre tilgodehavender		172	172
Periodeafgrænsningsposter		15.054	7.550
Tilgodehavender		15.226	7.722
Likvide beholdninger		3.000.000	1.712.099
Omsætningsaktiver		3.015.226	1.719.821
Aktiver		91.715.226	88.669.821

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		37.000.000	37.000.000
Overført overskud eller underskud		(7.557.518)	(9.721.924)
Egenkapital		29.442.482	27.278.076
Gæld til realkreditinstitutter		58.557.072	58.914.769
Deposita		1.045.266	1.019.438
Langfristede gældsforpligtelser	5	59.602.338	59.934.207
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	641.875	649.538
Bankgæld		434.199	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.970	10.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.033.126	247.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.732	57.294
Anden gæld		491.504	491.826
Kortfristede gældsforpligtelser		2.670.406	1.457.538
Gældsforpligtelser		62.272.744	61.391.745
Passiver		91.715.226	88.669.821
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	37.000.000	(9.721.924)	27.278.076
Årets resultat	0	2.164.406	2.164.406
Egenkapital ultimo	37.000.000	(7.557.518)	29.442.482

Den vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	100.000	50.000
	100.000	50.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	58.980	19.582
	58.980	19.582

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.789	3.713
Renteomkostninger i øvrigt	1.494.404	1.436.340
	1.498.193	1.440.053

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	103.951.219
Tilgange	1.797.994
Kostpris ultimo	105.749.213
Dagsværdireguleringer primo	(17.001.219)
Årets dagsværdireguleringer	(47.994)
Dagsværdireguleringer ultimo	(17.049.213)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.700.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Ejendommen er udlejet til 14 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 5,66% pr. 31.12.2024 mod 5,77% sidste år.

En forøgelse af afkastskravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,2 mio. kr.
En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8,6 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.500 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. Ejendomsværdien er herudover tillagt værdien af byggeretter på 1.500 t.kr. og er reduceret for ledige lejemål samt given lejerabat. Værdien optages herefter endeligt i regnskabet til 88.700 t.kr.

Afkastkravet for retail udgør 6,00%, kontor 6,00% og bolig 4,50%. Ejendommens lejeindtægter fordeler sig med 38% retail, 35% kontor og 28% bolig. Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 1.522 kr. mod 1.513 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.770 m2. Der har i året været tomgang på 627 t.kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	366.306	354.254	58.557.072	54.482.884
Depositata	275.569	295.284	1.045.266	671.606
	641.875	649.538	59.602.338	55.154.490

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.
- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges med øjeblikkelig virkning.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 54 t.kr.

7 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 88.700 t.kr. pr. 31.12.2024.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter administrationshonorar til bestyrelsesformanden for at varetage administrationen af den daglige drift i selskabet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.