

Sct. Mathias Invest ApS

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg
CVR-nr. 40 19 16 66

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.03.26

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

Selskabet

Sct. Mathias Invest ApS
Gl. Skivevej 76
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 40 19 16 66
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Andelskassers Bank A/S

Modervirksomhed

Liseborg ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Sct. Mathias Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13. marts 2026

Direktionen

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Sct. Mathias Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sct. Mathias Invest ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 13. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Skals

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne47784

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.102.537	1.171.763
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.500.000	0
Resultat af primær drift	-5.397.463	1.171.763
Finansielle indtægter	2.952.979	0
5 Finansielle omkostninger	-683.805	-981.993
Resultat før skat	-3.128.289	189.770
6 Skat af årets resultat	295.081	-41.749
Årets resultat	-2.833.208	148.021
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.833.208	148.021
I alt	-2.833.208	148.021

AKTIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Investeringsejendomme	15.500.000	22.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.500.000	22.000.000
	Anlægsaktiver i alt	15.500.000	22.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.210	0
	Tilgodehavender i alt	1.210	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.210	0
	Aktiver i alt	15.501.210	22.000.000

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	100.000	100.000
Overført resultat	-109.301	2.723.907
Egenkapital i alt	-9.301	2.823.907
Hensættelser til udskudt skat	0	352.013
Hensatte forpligtelser i alt	0	352.013
7 Gæld til realkreditinstitutter	11.117.175	11.601.565
7 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.320.000	1.320.000
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	2.457.931	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.895.106	12.921.565
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	522.348	713.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.125	13.525
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.092.791
Selskabsskat	56.932	6.480
Anden gæld	0	2.075.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	615.405	5.902.515
Gældsforpligtelser i alt	15.510.511	18.824.080
Passiver i alt	15.501.210	22.000.000
8 Oplysninger om dagsværdi		
9 Eventualforpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	100.000	2.575.886
Forslag til resultatdisponering	0	148.021
Saldo pr. 31.12.24	100.000	2.723.907
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25		
Saldo pr. 01.01.25	100.000	2.723.907
Forslag til resultatdisponering	0	-2.833.208
Saldo pr. 31.12.25	100.000	-109.301

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2025 på t.DKK 2.833 og egenkapitalen er negativ med t.DKK 9 pr. 31.12.25. Selskabet befinder sig derfor i en kapitaltabssituation, hvilket indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet forventer at reetablere selskabskapitalen ved de kommende års drift.

Moderselskabet har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 2.458 afviklet før tidligst den 01.01.27 samt også at tilføre den fornødne likviditet til at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Selskabet har tilmed tabt mere en halvdelen af den stiftede kapital. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen gennem den fremtidige drift.

Som følge heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2025 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 15.500 pr. 31.12.25. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger i det normaliserede driftsresultat og afkastkrav, da ejendommens eneste lejer opsagde lejeforholdet til ophør pr. 31.12.2025. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 8. Oplysninger om dagsværdi.

3. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen	2025	2024
Særlige poster:	under:	DKK	DKK
Gældseftergivelse	Finansielle indtægter	2.952.979	0
I alt		2.952.979	0

4. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, udlejning af fast ejendom og investering, samt hermed beslægtet virksomhed.

2025	2024
DKK	DKK

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	130.447	169.060
Øvrige finansielle omkostninger	553.358	812.933
I alt	683.805	981.993

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	56.932	6.480
Årets regulering af udskudt skat	-352.013	35.269
I alt	-295.081	41.749

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	446.880	8.492.442	11.564.055	11.988.279
Gæld til øvrige kreditinstitutter	75.468	0	1.395.468	1.647.103
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.457.931	2.457.931	0
I alt	522.348	10.950.373	15.417.454	13.635.382

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	15.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-6.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Investeringssejendommen er en større kontorejendom beliggende i det centrale Viborg i tilknytning til gågaden i Sct. Mathias Gade.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.010 og et afkastkrav på 6,00%. Ejendommens hidtidige lejer er fraflyttet lejemålet, og der arbejdes med at finde nye lejere til ejendommen.

Det er ledelsens vurdering, at ejendommen skal omstilles, hvorfor der i dagsværdien er fradraget t.DKK 1.300 som en skønnet omkostning til ombygning. Ombygningsomkostningerne er fastsat på baggrund af, at lejemålet i stueetagen skal omstilles til detailudlejning, mens de øvrige etager fortsat skal være kontorlejemål. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, udnyttelsesmuligheder og udlejningsgrad.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå i driften af investeringsejendommen på et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den kommende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Liseborg ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.776, er der givet pant i investerings-ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.500.

	2025	2024
--	------	------

11. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.