

Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS

**Morsøvej 10
8800 Viborg**

CVR-nr. 31 25 98 86

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. april 2026

Jørgen Sumborg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	6
Balance pr. 30. september 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. april 2026

Direktion

Jørgen Sumborg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Viborg, den 30. april 2026

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS
Morsøvej 10
8800 Viborg

CVR-nr.: 31259886

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 1. januar 2008

Hjemsted: Viborg

Direktion

Jørgen Sumborg

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 32326706
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank
Gravene 18
8800 Viborg

Danske Bank
Sct. Mathias Gade 52
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog en naturlig usikkerhed omkring måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er påvirket af den aktuelle økonomiske situation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 2.049.700, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 13.121.281.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.968.543	1.770
Personaleomkostninger	2	-213.689	-218
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.754.854	1.552
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-2.721.583	-59
Resultat før finansielle poster		-966.729	1.493
Finansielle omkostninger	4	-1.649.948	-1.875
Resultat før skat		-2.616.677	-382
Skat af årets resultat	5	566.977	84
Årets resultat		-2.049.700	-298
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.049.700	-298
		-2.049.700	-298

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>54.100.000</u>	<u>56.821</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>54.100.000</u>	<u>56.821</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>54.100.000</u>	<u>56.821</u>
Andre tilgodehavender		13.966	8
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>5</u>
Tilgodehavender		<u>13.966</u>	<u>13</u>
Likvide beholdninger		<u>1.153</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.119</u>	<u>15</u>
Aktiver i alt		<u><u>54.115.119</u></u>	<u><u>56.836</u></u>

Balance pr. 30. september 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>12.996.281</u>	<u>14.750</u>
Egenkapital		<u>13.121.281</u>	<u>14.875</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>5.584.812</u>	<u>6.069</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.584.812</u>	<u>6.069</u>
Banker		6.197.829	6.309
Andre kreditinstitutter		25.088.220	25.359
Anden gæld		<u>1.379.811</u>	<u>1.739</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>32.665.860</u>	<u>33.407</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	501.329	454
Andre kreditinstitutter		1.002.247	991
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.900	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		881.583	760
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.155	0
Anden gæld		317.722	265
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.230</u>	<u>9</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.743.166</u>	<u>2.485</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>35.409.026</u>	<u>35.892</u>
Passiver i alt		<u>54.115.119</u>	<u>56.836</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	14.750.870	14.875.870
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	377.348	377.348
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-82.237	-82.237
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.049.700</u>	<u>-2.049.700</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>125.000</u>	<u>12.996.281</u>	<u>13.121.281</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog en naturlig usikkerhed omkring måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er påvirket af den aktuelle økonomiske situation.

	2024/25	2023/24
	kr.	t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	210.000	210
Andre omkostninger til social sikring	3.689	8
	<u>213.689</u>	<u>218</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	-2.721.583	-59
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-2.721.583</u>	<u>-59</u>
	<u>-2.721.583</u>	<u>-59</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	27.252	8
Andre finansielle omkostninger	1.622.696	1.867
	<u>1.649.948</u>	<u>1.875</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-566.977	-84
	<u>-566.977</u>	<u>-84</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024	<u>52.293.362</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>52.293.362</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024	4.528.221
Årets værdireguleringer	<u>-2.721.583</u>
Værdireguleringer 30. september 2025	<u>1.806.638</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u><u>54.100.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom beliggende i Viborg med udlejning til beboelse og erhverv. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkast baserede model. Der er anvendes individuelle afkastkrav for udlejning til beboelse og erhverv. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5% (30.09.2024: 4,66%). Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig samlet værdi på 28.765 kr./m².

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>	<u>5,5</u>
Dagsværdi	<u>60.246.758</u>	<u>54.100.000</u>	<u>49.111.152</u>
Ændring i dagsværdi	<u>6.146.758</u>	<u>0</u>	<u>-4.988.848</u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Banker	6.390.573	6.314.829	117.000	5.729.829
Andre kreditinstitutter	25.586.235	25.347.112	258.892	23.694.364
Anden gæld	<u>1.883.596</u>	<u>1.505.248</u>	<u>125.437</u>	<u>878.061</u>
	<u>33.860.404</u>	<u>33.167.189</u>	<u>501.329</u>	<u>30.302.254</u>

I anden gæld indgår værdi af fastrenteswap med 1.505 t.kr. Renteswappen løber frem til 31/12 2037. Der er ikke knyttet klausuler på renteswappen, hvorfor det er ledelsens forventning, at den opretholdes til ordinær udløb i 2037.

8 Oplysning om dagsværdi

Investeringsjendom

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
Dagsværdi af aktiv, der måles til dagsværdi, primo	<u>56.821.583</u>	<u>56.866</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-2.721.583</u>	<u>-59</u>
Dagsværdi af aktiv, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>54.100.000</u>	<u>56.822</u>

Sikringsinstrumenter

Dagsværdi af forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.883.596</u>	<u>1.155</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i overført resultat under egenkapitalen.	<u>-378.348</u>	<u>729</u>
Dagsværdi af forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.505.248</u>	<u>1.884</u>

Noter

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sumborg Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.347, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2025 udgør t.kr. 54.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 10.000.000 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sct. Mathias Gade 54 - 56 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. september 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,54% korrigeret for risikotillæg.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor er pr. 30. september 2025 endvidere understøttet af en vurdering fra et uafhængigt valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er måles til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.