

**VIBORG VIEW APS**  
**VESTERGADE 20, 8800 VIBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. december 2024

---

Michael Døssing

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                              | Side  |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                                           |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>              |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....                                                 | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10    |
| Noter.....                                                   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-15 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b> | Viborg View ApS                            |
|                  | Vestergade 20                              |
|                  | 8800 Viborg                                |
|                  | CVR-nr.: 37 12 02 86                       |
|                  | Stiftet: 29. september 2015                |
|                  | Kommune: Viborg                            |
|                  | Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024  |
|                  |                                            |
| <b>Direktion</b> | Steen Sørensen                             |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab |
|                  | Tingvej 11, 1. sal                         |
|                  | 8800 Viborg                                |
|                  |                                            |
| <b>Advokat</b>   | Advokatfirmaet MAJORLAW                    |
|                  | Sct. Leonis Gade 5                         |
|                  | 8800 Viborg                                |
|                  |                                            |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Viborg View 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20. december 2024

Direktion:

---

Steen Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Viborg View ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viborg View ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 20. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31428

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift og udlejning af ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på 339 tkr. og selskabets egenkapital pr. 30. juni 2024 udgør 3.836 tkr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er i perioden efter balancedagen indgået aftale om afståelse af byggegrund.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

|                                        | <b>Note</b> | <b>2023/24</b><br>kr. | <b>2022/23</b><br>kr. |
|----------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |             | <b>342.194</b>        | <b>-659.901</b>       |
| Andre finansielle indtægter.....       |             | 21.341                | 0                     |
| Øvrige finansielle omkostninger.....   | 1           | -702.390              | -571.686              |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |             | <b>-338.855</b>       | <b>-1.231.587</b>     |
| Skat af årets resultat.....            |             | 0                     | 0                     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |             | <b>-338.855</b>       | <b>-1.231.587</b>     |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |             |                       |                       |
| Overført resultat.....                 |             | -338.855              | -1.231.587            |
| <b>I ALT</b> .....                     |             | <b>-338.855</b>       | <b>-1.231.587</b>     |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                                                                                          | Note     | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                                                                         |          | 19.072.397        | 17.365.496        |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger<br>for materielle anlægsaktiver..... |          | 1.227.603         | 1.534.504         |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>                                                             | <b>2</b> | <b>20.300.000</b> | <b>18.900.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                                                                        |          | <b>20.300.000</b> | <b>18.900.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....                                                                       |          | 0                 | 81                |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                                                                      |          | <b>0</b>          | <b>81</b>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                                                                    |          | <b>0</b>          | <b>81</b>         |
| <b>AKTIVER.....</b>                                                                              |          | <b>20.300.000</b> | <b>18.900.081</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                                                                  |          |                   |                   |
| Anpartskapital.....                                                                              |          | 510.000           | 510.000           |
| Reserve for opskrivninger.....                                                                   |          | 3.326.363         | 1.958.317         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                                                          |          | <b>3.836.363</b>  | <b>2.468.317</b>  |
| Anden gæld.....                                                                                  |          | 929.771           | 911.540           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                                                      | <b>3</b> | <b>929.771</b>    | <b>911.540</b>    |
| Gæld til pengeinstitutter.....                                                                   |          | 11.108.952        | 11.071.389        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                                                    |          | 28.078            | 70.625            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                                                           |          | 4.337.027         | 4.251.982         |
| Selskabsskat.....                                                                                |          | 0                 | 103.978           |
| Anden gæld.....                                                                                  |          | 59.809            | 22.250            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                                                      |          | <b>15.533.866</b> | <b>15.520.224</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                                                                    |          | <b>16.463.637</b> | <b>16.431.764</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                                                             |          | <b>20.300.000</b> | <b>18.900.081</b> |
| Eventualposter mv.                                                                               | 4        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                                                            | 5        |                   |                   |
| Medarbejderforhold                                                                               | 6        |                   |                   |

# EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                  | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | I alt     |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|-----------|
| Egenkapital 1. juli 2023.....        | 510.000        | 1.958.317                 | 0                 | 2.468.317 |
| Forslag til resultatdisponering..... |                |                           | -338.855          | -338.855  |
| <b>Andre lovpligtige bindinger</b>   |                |                           |                   |           |
| Årets opskrivninger.....             |                | 1.706.901                 |                   | 1.706.901 |
| <b>Overførsler</b>                   |                |                           |                   |           |
| Tilladt udligning.....               |                | -338.855                  | 338.855           | 0         |
| Egenkapital 30. juni 2024.....       | 510.000        | 3.326.363                 | 0                 | 3.836.363 |

## NOTER

|                                                     | 2023/24<br>kr. | 2022/23<br>kr. | Note     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Øvrige finansielle omkostninger</b>              |                |                | <b>1</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 85.045         | 83.375         |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 617.345        | 488.311        |          |
|                                                     | <b>702.390</b> | <b>571.686</b> |          |

**Materielle anlægsaktiver**

2

|                                                                            |                        | Materielle<br>anlægsaktiver<br>under opførelse<br>og<br>forudbetalinger<br>for materielle<br>anlægsaktiver |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| kr.                                                                        | Grunde og<br>bygninger |                                                                                                            |
| Kostpris 1. juli 2023.....                                                 | 12.502.847             | 1.534.504                                                                                                  |
| Afgang.....                                                                | 0                      | -306.901                                                                                                   |
| <b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>                                         | <b>12.502.847</b>      | <b>1.227.603</b>                                                                                           |
| Opskrivninger 1. juli 2023.....                                            | 4.862.649              |                                                                                                            |
| Årets opskrivninger .....                                                  | 1.706.901              |                                                                                                            |
| <b>Opskrivninger 30. juni 2024.....</b>                                    | <b>6.569.550</b>       |                                                                                                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>                            | <b>19.072.397</b>      | <b>1.227.603</b>                                                                                           |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41,<br>stk. 1..... | 12.502.847             |                                                                                                            |

**Langfristede gældsforpligtelser**

3

| kr.             | 30/6 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2023<br>gæld i alt |
|-----------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Anden gæld..... | 929.771                 | 0                  | 929.771                | 911.540                 |
|                 | <b>929.771</b>          | <b>0</b>           | <b>929.771</b>         | <b>911.540</b>          |

Afdragsplan/-ordning vedrørende anden gæld er endnu ikke fastlagt, hvorfor oplysninger om afviklingen ikke kan gives.

**Eventualposter mv.**

4

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Cheetah Capital A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## NOTER

|                                                                                                                                                                             |                |                | Note     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                |                |                | <b>5</b> |
| Der er til sikkerhed for engagement med pengeinstitut afgivet ejerpantebrev i ejendom for nom. 11.000 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 19.072 tkr. |                |                |          |
|                                                                                                                                                                             | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> |          |
| <b>Medarbejderforhold</b>                                                                                                                                                   |                |                | <b>6</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:                                                                                                                            | 1              | 1              |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborg View ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering af ydelsen har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med opkrævningen.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller ud fra nettorealisationssværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|                           | Brugstid | Restværdi |
|---------------------------|----------|-----------|
| Grunde og bygninger ..... | 50 år    | 50%       |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.