

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33963556  
Vestervangsvej 6  
Postboks 229  
8800 Viborg

Telefon 89 25 25 25  
Telefax 89 25 25 50  
www.deloitte.dk

**Granvej 2, Viborg A/S**

**CVR-nr. 10042763**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 15.04.2013

**Dirigent**

---

Navn: Jens Peter Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Granvej 2, Viborg A/S  
Granvej 9  
8800 Viborg

CVR-nr.: 10042763  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Kield Christensen  
Jens Peter Jørgensen  
Dennis Riisgaard

### **Direktion**

Jens Christensen  
Jens Peter Jørgensen

### **Bank**

Nordea

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 6  
8800 Viborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Granvej 2, Viborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 14.03.2013

### Direktion

Jens Christensen

Jens Peter Jørgensen

### Bestyrelse

Kield Christensen

Jens Peter Jørgensen

Dennis Riisgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Granvej 2, Viborg A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Granvej 2, Viborg A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 14.03.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kenneth Biirsdahl  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 huslejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Posterne er i henhold til årsregnskabslovens §32 sammendraget til én post.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, de vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>817.646</b>	<b>890.748</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(132.774)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(12.726)</u>	<u>(31.062)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>672.146</b>	<b>859.686</b>
Andre finansielle indtægter	1	338.140	87.997
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(111.962)</u>	<u>(356.948)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>898.324</b>	<b>590.735</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(228.538)</u>	<u>(152.925)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>669.786</u></b>	<b><u>437.810</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>669.786</u>	<u>437.810</u>
		<b><u>669.786</u></b>	<b><u>437.810</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		10.800.000	10.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
Andre tilgodehavender		15.938	37.404
Tilgodehavende selskabsskat		64.268	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>80.206</u>	<u>37.404</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.904.959	3.589.701
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>3.904.959</u>	<u>3.589.701</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>215.709</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.985.165</u>	<u>3.842.814</u>
<b>Aktiver</b>		<u>14.785.165</u>	<u>14.642.814</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		5.973.155	5.303.369
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.973.155</u></b>	<b><u>6.303.369</u></b>
Udskudt skat		1.648.000	1.588.200
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.648.000</u></b>	<b><u>1.588.200</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.556.356	5.817.330
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>5.556.356</u></b>	<b><u>5.817.330</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	267.862	242.761
Bankgæld		13.703	0
Gæld til associerede virksomheder		4.087	383.714
Skyldig selskabsskat		0	41.280
Anden gæld		322.002	266.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>607.654</u></b>	<b><u>933.915</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.164.010</u></b>	<b><u>6.751.245</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.785.165</u></b>	<b><u>14.642.814</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	5.303.369	6.303.369
Årets resultat	0	669.786	669.786
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.973.155</b>	<b>6.973.155</b>

## Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	5.065	18.266
Dagsværdireguleringer	241.531	0
Øvrige finansielle indtægter	91.544	69.731
	<u><b>338.140</b></u>	<u><b>87.997</b></u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	111.758	138.598
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	204	14.707
Dagsværdireguleringer	0	203.643
	<u><b>111.962</b></u>	<u><b>356.948</b></u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	168.738	86.725
Ændring af udskudt skat	59.800	66.200
	<u><b>228.538</b></u>	<u><b>152.925</b></u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		10.397.898
Tilgange		132.774
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>10.530.672</b></u>
Dagsværdireguleringer primo		402.102
Årets dagsværdireguleringer		(132.774)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u><b>269.328</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>10.800.000</b></u>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1.000	1.000,00	1.000.000
	<b>1.000</b>		<b>1.000.000</b>
	<b>Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2012 kr.</b>
<b>6. Langfristede gælds- forpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	242.761	267.862	5.556.356
	<b>242.761</b>	<b>267.862</b>	<b>5.556.356</b>
			<b>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</b>
			<b>4.779.087</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i Granvej 2, 8800 Viborg.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret skadesløsbrev, nom. 8.369.000 t.kr. i Granvej 2, 8800 Viborg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 10.800.000 kr.

For perioden 2010 – 2013 påhviler der selskabet reklamations- og garantiforpligtelse, såfremt disse overstiger 250 t.kr. pr. år samt i tilfælde af at en enkelt reklamation overstiger 50 t.kr.

## 8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Jens Peter Jørgensen Holding ApS, Granvej 2, 8800 Viborg, CVR-nr. 26 33 76 90

Jens Christensen Holding 2 ApS, Kornmarken 69, 8800 Viborg, CVR-nr. 29 77 05 49.