

Granvej 2, Viborg A/S
CVR-nr. 10042763

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.04.2014

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 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Granvej 2, Viborg A/S
Granvej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 10042763

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Irma Christensen
Jens Peter Jørgensen
Bodil Jørgensen

Direktion

Jens Christensen
Jens Peter Jørgensen

Bank

Nordea

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Granvej 2, Viborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Bestyrelsen og direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Vi anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 07.04.2014

Direktion

Jens Christensen

Jens Peter Jørgensen

Bestyrelse

Irma Christensen

Jens Peter Jørgensen

Bodil Jørgensen

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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Viborg, den 07.04.2014

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.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Årets resultat er positiv påvirket med 206 t.kr. Påvirkningen skyldes ændring i skøn over den udskudte skat som følge af nedsættelse af selskabsskatteprocenten over de næste 3 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter feriepenge til en tidligere medarbejder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Bruttofortjeneste		643.637	817.647
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(85.798)	(132.774)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(7.052)	(12.726)
Personaleomkostninger		<u>(19.001)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		531.786	672.147
Andre finansielle indtægter	1	401.771	338.140
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(73.241)</u>	<u>(111.962)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		860.316	898.325
Skat af ordinært resultat	3	<u>(8.625)</u>	<u>(228.538)</u>
Årets resultat		<u>851.691</u>	<u>669.787</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>851.691</u>	<u>669.787</u>
		<u>851.691</u>	<u>669.787</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsejendomme		10.800.000	10.800.000
Materielle anlægsaktiver	4	10.800.000	10.800.000
 Anlægsaktiver		 10.800.000	 10.800.000
 Andre tilgodehavender		7.866	15.938
Tilgodehavende selskabsskat		0	64.268
Tilgodehavender		7.866	80.206
 Andre værdipapirer og kapitalandele		4.341.538	3.904.959
Værdipapirer og kapitalandele		4.341.538	3.904.959
 Likvide beholdninger		4.578	0
 Omsætningsaktiver		 4.353.982	 3.985.165
 Aktiver		 15.153.982	 14.785.165

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>6.824.846</u>	<u>5.973.156</u>
Egenkapital		<u>7.824.846</u>	<u>6.973.156</u>
Udskudt skat		<u>1.509.000</u>	<u>1.648.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.509.000</u>	<u>1.648.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.298.009</u>	<u>5.556.356</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.298.009</u>	<u>5.556.356</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	266.130	267.862
Bankgæld		0	13.703
Gæld til associerede virksomheder		3.723	4.087
Skyldig selskabsskat		1.297	0
Anden gæld		<u>250.977</u>	<u>322.001</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>522.127</u>	<u>607.653</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.820.136</u>	<u>6.164.009</u>
Passiver		<u>15.153.982</u>	<u>14.785.165</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	5.973.155	6.973.155
Årets resultat	0	851.691	851.691
Egenkapital ultimo	1.000.000	6.824.846	7.824.846

Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	5.065
Dagsværdireguleringer	324.260	241.531
Øvrige finansielle indtægter	77.511	91.544
	<u>401.771</u>	<u>338.140</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	73.078	111.758
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	163	204
	<u>73.241</u>	<u>111.962</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	147.625	168.738
Ændring af udskudt skat	66.767	59.800
Effekt af ændrede skattesatser	(205.767)	0
	<u>8.625</u>	<u>228.538</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		10.530.672
Tilgange		85.798
Kostpris ultimo		<u>10.616.470</u>
Dagsværdireguleringer primo		269.328
Årets dagsværdireguleringer		(85.798)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>183.530</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>10.800.000</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1.000	1.000,00	1.000.000
	1.000		1.000.000
	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2013 kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	267.862	266.130	4.779.087
	267.862	266.130	4.779.087

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.