



Tlf: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

GRANBO APS
ÅRSRAPPORT
2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2013

Doris Henriette Lyngby

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Granbo ApS Frejasgade 8 9000 Aalborg
	Telefon: 98139430 Telefax: 98139433 E-mail: hlppost@stofanet.dk
	CVR-nr.: 10 32 86 08 Stiftet: 1. juli 1986 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Lyngby Pedersen Esben L. Poulsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Hadsundvej 25 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Granbo ApS.

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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. maj 2013

Direktion

Henning Lyngby Pedersen

Esben L. Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Granbo ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Granbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores revision 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 30. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme til boligformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet for regnskabsåret 2012 for tilfredsstillende. Årets overskud efter skat udgør 317 tkr.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 6.708 tkr. svarende til 54 % af aktivernes bogførte værdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Granbo ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
HUSLEJEINDTÆGTER.....		919.294	884
Eksterne omkostninger.....		-422.811	-634
Andre finansielle indtægter.....	1	2.000	9
Andre finansielle omkostninger.....	2	-76.103	-99
RESULTAT FØR SKAT.....		422.380	160
Skat af årets resultat.....	3	-105.176	-39
ÅRETS RESULTAT.....		317.204	121
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		317.204	121
I ALT.....		317.204	121

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Investeringsejendomme.....		11.350.000	11.350
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.350.000	11.350
ANLÆGSAKTIVER.....		11.350.000	11.350
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	171
Andre tilgodehavender.....		0	111
Tilgodehavender.....		0	282
Likvider.....		1.156.158	630
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.156.158	912
AKTIVER.....		12.506.158	12.262
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		6.508.377	6.191
EGENKAPITAL.....	5	6.708.377	6.391
Hensættelse til udskudt skat.....		1.407.253	1.407
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.407.253	1.407
BRF Kredit.....		2.553.061	2.657
BRF Kredit.....		924.316	962
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.477.377	3.619
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	126.455	123
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		169.092	342
Selskabsskat.....		105.175	40
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		27.228	0
Anden gæld.....		485.201	340
Kortfristede gældsforpligtelser.....		913.151	845
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.390.528	4.464
PASSIVER.....		12.506.158	12.262
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	2.000	9	
	2.000	9	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger i øvrigt.....	76.103	99	
	76.103	99	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	105.176	39	
	105.176	39	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2012.....		5.720.988	
Kostpris 31. december 2012.....		5.720.988	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012.....		5.629.012	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....		5.629.012	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		11.350.000	
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	200.000	6.191.173	6.391.173
Forslag til årets resultatdisponering.....		317.204	317.204
Egenkapital 31. december 2012.....	200.000	6.508.377	6.708.377
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Langfristede gældsforpligtelser			6
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år
BRF Kredit.....	2.747.228	2.645.903	92.842
BRF Kredit.....	994.613	957.929	33.613
	3.741.841	3.603.832	126.455
			2.954.958

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18 udgør 63 tkr.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.604 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 11.350 tkr.	8
Ejerforhold Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen: H. Lyngby Pedersen Holding A/S Frejsgade 8 9000 Aalborg	9