

Granvej 2, Viborg A/S
Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 10 04 27 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016.

Jens Peter Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Granvej 2, Viborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. april 2016

Direktion

Jens Isak Christensen

Jens Peter Jørgensen

Bestyrelse

Irma Christensen

Bodil Jørgensen

Jens Peter Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Granvej 2, Viborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Granvej 2, Viborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 25. april 2016

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Granvej 2, Viborg A/S Granvej 9 8800 Viborg
	CVR-nr.: 10 04 27 63 Stiftet: 28. juni 2000 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Irma Christensen Bodil Jørgensen Jens Peter Jørgensen
Direktion	Jens Isak Christensen Jens Peter Jørgensen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2015, udviser et resultat på 832.395 kr. mod 860.823 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 8.618.066 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Granvej 2, Viborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed og lejernes bonitet m.v.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	754.278	731.638
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-29.065	72.640
Driftsresultat	725.213	804.278
Andre finansielle indtægter	433.288	370.950
Øvrige finansielle omkostninger	-67.695	-76.067
Resultat før skat	1.090.806	1.099.161
Skat af årets resultat	-258.411	-238.338
Årets resultat	832.395	860.823
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
Overføres til overført resultat	632.395	360.823
Disponeret i alt	832.395	860.823

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	6.691	96
Andre tilgodehavender	<u>227.437</u>	<u>1.274</u>
Tilgodehavender i alt	<u>234.128</u>	<u>1.370</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.744.194	4.296.408
Værdipapirer i alt	<u>4.744.194</u>	<u>4.296.408</u>
Likvide beholdninger	<u>94.670</u>	<u>348.516</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.072.992</u>	<u>4.646.294</u>
Aktiver i alt	<u>15.872.992</u>	<u>15.446.294</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
3 Overført resultat	7.418.066	6.785.671
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
Egenkapital i alt	8.618.066	8.285.671
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.623.000	1.563.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.623.000	1.563.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	5.246.088	5.292.022
Deposita	132.354	130.229
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.378.442	5.422.251
Kortfristet del af langfristet gæld	75.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.806	63.029
Anden gæld	136.678	112.343
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	253.484	175.372
Gældsforpligtelser i alt	5.631.926	5.597.623
Passiver i alt	15.872.992	15.446.294

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>10.616.470</u>	<u>10.616.470</u>
Kostpris ultimo	<u>10.616.470</u>	<u>10.616.470</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>183.530</u>	<u>183.530</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>183.530</u>	<u>183.530</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkastprocent 7,5 % (7,25% i 2014)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsats har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 1.268 tkr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.618 tkr. til 7.629 tkr.

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
3. Overført resultat				
Overført resultat primo	6.785.671	5.924.848		
Årets overførte overskud	<u>632.395</u>	<u>860.823</u>		
	<u>7.418.066</u>	<u>6.785.671</u>		
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	500.000	400.000		
Udloddet udbytte	-500.000	-400.000		
Udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>500.000</u>		
	<u>200.000</u>	<u>500.000</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitut	75.000	4.015.000	5.321.088	5.292.022
Deposita	<u>0</u>	<u>132.354</u>	<u>132.354</u>	<u>130.229</u>
	<u>75.000</u>	<u>4.147.354</u>	<u>5.453.442</u>	<u>5.422.251</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.321 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.800 tkr.