

Granvej 2, Viborg A/S

Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 10 04 27 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2019.

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 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. april 2019

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 2018 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 revisorerets 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 23. april 2019

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

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 2018, udviser et resultat på 401.778 kr. mod 604.788 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.027.204 kr.

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, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 537.187 | 396.829 |
| Andre finansielle indtægter | 205 | 409.686 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-24.842</u> | <u>-33.837</u> |
| Resultat før skat | 512.550 | 772.678 |
| Skat af årets resultat | <u>-110.772</u> | <u>-167.890</u> |
| Årets resultat | <u>401.778</u> | <u>604.788</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | 4.825.121 |
| Udbytte for regnskabsåret | 900.000 | 590.000 |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-498.222</u> | <u>-4.810.333</u> |
| Disponeret i alt | <u>401.778</u> | <u>604.788</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note | 2018 | 2017 |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 Investeringsejendomme | 10.800.000 | 10.800.000 |
| 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 | 14.228 | 0 |
| Andre tilgodehavender | <u>517.773</u> | <u>457.567</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>532.001</u> | <u>457.567</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 4.600 | 4.600 |
| Værdipapirer i alt | <u>4.600</u> | <u>4.600</u> |
| Likvide beholdninger | <u>64.803</u> | <u>358.622</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>601.404</u> | <u>820.789</u> |
| Aktiver i alt | <u>11.401.404</u> | <u>11.620.789</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2018 | 2017 |
| Egenkapital | | |
| 2 Virksomhedskapital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| 3 Overført resultat | 2.127.204 | 2.625.426 |
| 4 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 900.000 | 590.000 |
| Egenkapital i alt | 4.027.204 | 4.215.426 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.699.000 | 1.701.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.699.000 | 1.701.000 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitut | 5.305.748 | 5.320.806 |
| Deposita | 201.479 | 199.225 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5.507.227 | 5.520.031 |
| 5 Gældsforpligtelser | 10.500 | 6.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 54.761 | 49.495 |
| Selskabsskat | 0 | 51.502 |
| Anden gæld | 102.712 | 77.335 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 167.973 | 184.332 |
| Gældsforpligtelser i alt | 5.675.200 | 5.704.363 |
| Passiver i alt | 11.401.404 | 11.620.789 |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

1. Investeringsejendomme

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Kostpris primo | 10.616.470 | 10.616.470 |
| Kostpris ultimo | 10.616.470 | 10.616.470 |
| Regulering til dagsværdi primo | 183.530 | 183.530 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | 183.530 | 183.530 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 10.800.000 | 10.800.000 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent (7,5% i 2017) 7,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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 investeringsejendommene reduceres med 1.266 tkr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.027 tkr. til 3.039 tkr.

2. Virksomhedskapital

| | 31/12 2018 | 31/12 2017 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo | 1.000.000 | 1.000.000 |
| | 1.000.000 | 1.000.000 |

Noter

| | 31/12 2018 | 31/12 2017 | | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 3. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat primo | 2.625.426 | 7.435.759 | | |
| Disponeret fra overført resultat | -498.222 | -4.810.333 | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | 4.825.121 | | |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | -4.825.121 | | |
| | 2.127.204 | 2.625.426 | | |
| 4. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | | | |
| Udbytte primo | 590.000 | 400.000 | | |
| Udloddet udbytte | -590.000 | -400.000 | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 900.000 | 590.000 | | |
| | 900.000 | 590.000 | | |
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2018 | Gæld i alt 31/12 2017 |
| Gæld til realkreditinstitut | 10.500 | 0 | 5.316.248 | 5.326.806 |
| Deposita | 0 | 0 | 201.479 | 199.225 |
| | 10.500 | 0 | 5.517.727 | 5.526.031 |
| 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.316 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.800 tkr. | | | | |

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Isak Christensen (CPR valideret)

Direktions-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-009982512431

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-04-28 11:14:51Z

NEM ID 

Jens Peter Jørgensen

Direktions-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-625245765904

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-30 09:42:10Z

NEM ID 

Jens Peter Jørgensen

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-625245765904

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-30 09:42:10Z

NEM ID 

Irma Christensen

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-765072121391

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-04-30 09:46:01Z

NEM ID 

Bodil Jørgensen

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-024052256603

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-30 09:46:01Z

NEM ID 

Claus Søndergaard Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:31289325

IP: 89.249.xxx.xxx

2019-04-30 09:47:03Z

NEM ID 

Jens Peter Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-625245765904

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-30 09:53:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WAD44-17QEF-0V7H7-FA2E4-AES87-E27PM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>