

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

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2015

Dirigent

Navn: Jens Peter Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Granvej 2, Viborg A/S

Granvej 9

8800 Viborg

CVR-nr.: 10042763

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

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 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2014 - 31.12.2014 for opfyldt. Bestyrelsen og direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13.04.2015

Direktion

Jens Christensen

Jens Peter Jørgensen

Bestyrelse

Irma Christensen

Jens Peter Jørgensen

Bodil Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Granvej 2, Viborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Granvej 2, Viborg A/S for regnskabsperioden 01.01.2014 – 31.12.2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 13.04.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kenneth Biirsdahl
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pemgestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for de forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggen-

Anvendt regnskabspraksis

hed, lejernes bonitet etc., således at afkastkrevet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bruttofortjeneste		731.638	643.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(85.798)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		72.640	(7.052)
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>(19.001)</u>
Driftsresultat		804.278	531.786
Andre finansielle indtægter		370.950	401.771
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(76.067)</u>	<u>(73.241)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.099.161	860.316
Skat af ordinært resultat	2	<u>(238.338)</u>	<u>(8.625)</u>
Årets resultat		<u>860.823</u>	<u>851.691</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		500.000	400.000
Overført resultat		<u>360.823</u>	<u>451.691</u>
		<u>860.823</u>	<u>851.691</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsejendomme		10.800.000	10.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
Anlægsaktiver		<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.274	0
Andre tilgodehavender		0	7.866
Tilgodehavende selskabsskat		96	0
Tilgodehavender		<u>1.370</u>	<u>7.866</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.296.407	4.341.538
Værdipapirer og kapitalandele		<u>4.296.407</u>	<u>4.341.538</u>
Likvide beholdninger		<u>348.516</u>	<u>4.578</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.646.293</u>	<u>4.353.982</u>
Aktiver		<u><u>15.446.293</u></u>	<u><u>15.153.982</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		6.785.671	6.424.846
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	400.000
Egenkapital		<u>8.285.671</u>	<u>7.824.846</u>
Udskudt skat		1.563.000	1.509.000
Hensatte forpligtelser		<u>1.563.000</u>	<u>1.509.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.292.022	5.298.009
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.292.022</u>	<u>5.298.009</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	266.130
Gæld til associerede virksomheder		0	3.723
Skyldig selskabsskat		0	1.297
Anden gæld		305.600	250.977
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>305.600</u>	<u>522.127</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.597.622</u>	<u>5.820.136</u>
Passiver		<u>15.446.293</u>	<u>15.153.982</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		
Hovedaktivitet	7		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	6.424.848	400.000	7.824.848
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Årets resultat	0	360.823	500.000	860.823
Egenkapital ultimo	1.000.000	6.785.671	500.000	8.285.671

Noter

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	75.067	73.078
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	163
Øvrige finansielle omkostninger	1.000	0
	<u>76.067</u>	<u>73.241</u>
	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	184.338	147.625
Ændring af udskudt skat	54.000	66.767
Effekt af ændrede skattesatser	0	(205.767)
	<u>238.338</u>	<u>8.625</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>10.616.470</u>
Kostpris ultimo		<u>10.616.470</u>
Dagsværdireguleringer primo		<u>183.530</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>183.530</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>10.800.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,25% pr. 31.12.2014 (7,25% pr. 31.12.2013). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 800 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Noter

	Restgæld efter 5 år 2014 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.318.653</u>
	<u>4.318.653</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 10.800.000 kr.

6. 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.

7. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.