

# Granbo ApS

CVR-nr. 10 32 86 08

## Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.15

Henning Lyngby Pedersen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Granbo ApS  
Frejasgade 6 st  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 10 32 86 08

---

---

**Direktion**

---

Henning Lyngby Pedersen  
Esben Laurits Poulsen

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

---

---

**Modervirksomhed**

---

H. Lyngby Pedersen Holding A/S, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Granbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2015

**Direktionen**

Henning Lyngby Pedersen

Esben Laurits Poulsen

**Til kapitalejeren i Granbo ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Granbo ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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 31. maj 2015

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af 2 boligejendomme med 18 lejligheder beliggende centralt i Aalborg.

### Økonomisk udvikling

Selskabet har i regnskabsåret 2014 realiseret et resultat på t.DKK 560 før skat mod t.DKK 352 sidste år.

Resultatudviklingen er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomsporteføljen på t.DKK 230.

Der udloddes et udbytte på t.DKK 2.500 til generalforsamlingens vedtagelse.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Særlig risici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til udviklingen på boliglejemarkedet og i mindre grad udviklingen i lånerenten på prioritetsgælden, idet ejendomsporteføljen kun i mindre omfang er belånt.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i balancen, og værdireguleringerne herved føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdi af investeringsejendommene påvirkes primært af afkastkravet til de enkelte ejendomme, og i mindre grad af udlejningsrisikoen, da boligmarkedet er positivt, og der er stor efterspørgsel efter leje af centralt beliggende lejligheder i Aalborg. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og markedet for ejendoms-handler.

Ejendommene er værdiansat ud fra et afkastbehov i intervallet 4,5 – 4,75%.

Følsomheden ved ændringer i afkastkravet til investeringsejendomme kan beskrives således:

Beløb i t.DKK	Afkastprocent			Årsrapport	
	Lavere afkast		Højere afkast		
Ændring i afkastprocent	-0,25	-0,50	0,25	0,50	
Ændring i markedsværdi	650	1.380	-570	-430	
Ændring i resultat	491	1.042	-1.100	-831	
Markedsværdi	12.230	12.960	11.010	10.480	11.580

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ingen væsentlige begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

### Fremtiden

Med baggrund i fuld udlejning af ejendomsporteføljen og det lave renteniveau forventes der også i det kommende år et tilfredsstillende driftsresultat.



Note	2014 DKK	2013 DKK
	<b>415.960</b>	<b>463.468</b>
1 Personalemkostninger	-58.102	-63.384
	<b>357.858</b>	<b>400.084</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	230.000	0
	<b>587.858</b>	<b>400.084</b>
2 Andre finansielle indtægter	3.834	-9.046
Andre finansielle omkostninger	-31.990	-38.955
	<b>-28.156</b>	<b>-48.001</b>
	<b>559.702</b>	<b>352.083</b>
3 Skat af årets resultat	41.862	-87.525
	<b>601.564</b>	<b>264.558</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
Overført resultat	-1.898.436	264.558
	<b>601.564</b>	<b>264.558</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.580.000	11.350.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.580.000</b>	<b>11.350.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.580.000</b>	<b>11.350.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	828.556	0
	Andre tilgodehavender	193.428	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.021.984</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>87.778</b>	<b>1.317.139</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.109.762</b>	<b>1.317.139</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.689.762</b>	<b>12.667.139</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	4.874.499	6.772.935
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.074.499</b>	<b>6.972.935</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.285.080	1.407.253
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.285.080</b>	<b>1.407.253</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.134.433	3.318.959
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	139.777	123.982
	Deposita	202.039	197.720
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.476.249</b>	<b>3.640.661</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	156.378	129.492
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	198.287
	Selskabsskat	80.311	192.700
	Anden gæld	70.613	108.477
	Periodeafgrænsningsposter	46.632	17.334
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.853.934</b>	<b>646.290</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.330.183</b>	<b>4.286.951</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.689.762</b>	<b>12.667.139</b>

7 Eventualaktiver

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

- Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 24,5% til 22% over en 2-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de vedtagne skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 174. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 174 som følge af det ændrede skøn.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

---

	2014	2013
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	58.102	63.384
I alt	58.102	63.384

---

I personaleomkostninger indgår følgende:

Vederlag til direktion	58.102	63.384
------------------------	--------	--------

---

**2. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.834	-9.046
I alt	3.834	-9.046

---

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	80.311	87.525
Årets udskudte skat	52.007	0
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	-174.180	0
I alt	-41.862	87.525

---



#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.13	5.720.988
Kostpris pr. 31.12.14	5.720.988
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.13	5.629.012
Dagsværdireguleringer i året	230.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	5.859.012
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	11.580.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 517 og en afkastprocent på 4,5% - 4,75%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 517. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	200.000	6.772.935
Forslag til resultatdisponering	0	-1.898.436
Saldo pr. 31.12.14	200.000	4.874.499

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	156.378	2.501.347	3.290.811	3.448.451
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	139.777	123.982
Deposita	0	0	202.039	197.720
I alt	156.378	2.501.347	3.632.627	3.770.153

**7. Eventualaktiver**

Vedligeholdelseskonti efter boligreguleringslovens §18 udgør DKK 64.175, mens indestående efter boligreguleringslovens §18b udgør DKK 534.679. Beløbene er ikke indregnet i selskabets balance.

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.134 er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.580.

## 10. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

H. Lyngby Pedersen Holding A/S, Aalborg.