

# Granvej 2, Viborg A/S

Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 10 04 27 63

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

---

Jens Peter Jørgensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5                  |
| Resultatopgørelse                                | 8                  |
| Balance  | 9                  |
| Noter  | 11                 |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. maj 2018

### **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 2017 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 28. maj 2018

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30145

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Granvej 2, Viborg A/S<br>Granvej 9<br>8800 Viborg   |
|                   | CVR-nr.: 10 04 27 63  |
|                   | Stiftet: 28. juni 2000  |
|                   | Hjemsted: Viborg  |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b> | Irma Christensen<br>Bodil Jørgensen<br>Jens Peter Jørgensen                                   |
| <b>Direktion</b>  | Jens Isak Christensen<br>Jens Peter Jørgensen   |
| <b>Revisor</b>    | Ullits & Winther<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Agerlandsvej 1<br>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 2017, udviser et resultat på 604.788 kr. mod 417.693 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.215.426 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastsat ud fra gældende markedsforhold, beliggenhed og lejernes bonitet m.v. 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).



### **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>2017</u>    | <u>2016</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>396.829</b> | <b>551.694</b> |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 0              | 12.980         |
| <b>Driftsresultat</b>  | <b>396.829</b> | <b>564.674</b> |
| Andre finansielle indtægter                                  | 409.686        | 137.408        |
| Øvrige finansielle omkostninger                              | -33.837        | -169.063       |
| <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>772.678</b> | <b>533.019</b> |
| Skat af årets resultat                                       | -167.890       | -115.326       |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>604.788</b> | <b>417.693</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                |                |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret              | 4.825.121      | 0              |
| Udbytte for regnskabsåret                                    | 590.000        | 400.000        |
| Overføres til overført resultat                              | 0              | 17.693         |
| Disponeret fra overført resultat                             | -4.810.333     | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                                      | <b>604.788</b> | <b>417.693</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                      |                          |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                         | <u>2017</u>              | <u>2016</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |                          |                          |
| 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>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b><u>10.800.000</u></b> | <b><u>10.800.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |                          |                          |
| Tilgodehavende selskabsskat         | 0                        | 49.016                   |
| Andre tilgodehavender               | <u>457.567</u>           | <u>40.614</u>            |
| Tilgodehavender i alt               | <u>457.567</u>           | <u>89.630</u>            |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>4.600</u>             | <u>4.629.360</u>         |
| Værdipapirer i alt                  | <u>4.600</u>             | <u>4.629.360</u>         |
| Likvide beholdninger                | <u>358.622</u>           | <u>641.842</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b><u>820.789</u></b>    | <b><u>5.360.832</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                | <b><u>11.620.789</u></b> | <b><u>16.160.832</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                                |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   | 2017              | 2016              |
| <b>Egenkapital</b>                             |                   |                   |
| 2 Virksomhedskapital                           | 1.000.000         | 1.000.000         |
| 3 Overført resultat                            | 2.625.426         | 7.435.759         |
| 4 Foreslået udbytte for regnskabsåret          | 590.000           | 400.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>4.215.426</b>  | <b>8.835.759</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 1.701.000         | 1.687.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>1.701.000</b>  | <b>1.687.000</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitut                    | 5.320.806         | 5.328.447         |
| Deposita                                       | 199.225           | 134.521           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 5.520.031         | 5.462.968         |
| 5 Gældsforpligtelser                           | 6.000             | 4.000             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 49.495            | 25.902            |
| Selskabsskat                                   | 51.502            | 0                 |
| Anden gæld                                     | 77.335            | 145.203           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 184.332           | 175.105           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>5.704.363</b>  | <b>5.638.073</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>11.620.789</b> | <b>16.160.832</b> |
| <br>   |                   |                   |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                   |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2017</u>        | <u>31/12 2016</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>        |                          |                          |
| Kostpris primo                         | <u>10.616.470</u>        | <u>10.616.470</u>        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                 | <b><u>10.616.470</u></b> | <b><u>10.616.470</u></b> |
| Regulering til dagsværdi primo         | <u>183.530</u>           | <u>183.530</u>           |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b> | <b><u>183.530</u></b>    | <b><u>183.530</u></b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>    | <b><u>10.800.000</u></b> | <b><u>10.800.000</u></b> |

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 2016) 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 1.267 tkr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.215 tkr. til 3.227 tkr.

|                              | <u>31/12 2017</u>       | <u>31/12 2016</u>       |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>2. Virksomhedskapital</b> |                         |                         |
| Virksomhedskapital primo     | <u>1.000.000</u>        | <u>1.000.000</u>        |
|                              | <b><u>1.000.000</u></b> | <b><u>1.000.000</u></b> |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2017</u>       | <u>31/12 2016</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>3. Overført resultat</b>                              |                         |                         |
| Overført resultat primo                                  | 7.435.759               | 7.418.066               |
| Disponeret fra overført resultat                         | -4.810.333              | 17.693                  |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret          | 4.825.121               | 0                       |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | -4.825.121              | 0                       |
|  | <u><b>2.625.426</b></u> | <u><b>7.435.759</b></u> |

### 4. Foreslået udbytte for regnskabsåret

|                           |                       |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Udbytte primo             | 400.000               | 200.000               |
| Udloddet udbytte          | -400.000              | -200.000              |
| Udbytte for regnskabsåret | 590.000               | 400.000               |
|                           | <u><b>590.000</b></u> | <u><b>400.000</b></u> |

### 5. Gældsforpligtelser

|                             | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2017</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2016</u> |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitut | 6.000                       | 5.296.806                      | 5.326.806                        | 5.332.447                        |
| Deposita                    | 0                           | 0                              | 199.225                          | 134.521                          |
|                             | <u><b>6.000</b></u>         | <u><b>5.296.806</b></u>        | <u><b>5.526.031</b></u>          | <u><b>5.466.968</b></u>          |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.327 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.800 tkr.