

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

CVR-nr. 10 04 27 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017.

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. maj 2017

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 2016 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 15. maj 2017

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 2016, udviser et resultat på 417.693 kr. mod 832.395 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 8.835.759 kr.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	551.694	754.278
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	12.980	-29.065
Driftsresultat	564.674	725.213
Andre finansielle indtægter	137.408	433.288
Øvrige finansielle omkostninger	-169.063	-67.695
Resultat før skat	533.019	1.090.806
Skat af årets resultat	-115.326	-258.411
Årets resultat	417.693	832.395
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	200.000
Overføres til overført resultat	17.693	632.395
Disponeret i alt	417.693	832.395

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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	49.016	6.691
Andre tilgodehavender	40.614	227.437
Tilgodehavender i alt	<u>89.630</u>	<u>234.128</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.629.360	4.744.194
Værdipapirer i alt	<u>4.629.360</u>	<u>4.744.194</u>
Likvide beholdninger	641.842	94.670
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.360.832</u>	<u>5.072.992</u>
Aktiver i alt	<u>16.160.832</u>	<u>15.872.992</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
3 Overført resultat	7.435.759	7.418.066
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	200.000
Egenkapital i alt	<u>8.835.759</u>	<u>8.618.066</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.687.000	1.623.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.687.000</u>	<u>1.623.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	5.328.447	5.246.088
Deposita	134.521	132.354
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.462.968</u>	<u>5.378.442</u>
5 Gældsforpligtelser	4.000	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.902	41.806
Anden gæld	145.203	136.678
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>175.105</u>	<u>253.484</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.638.073</u>	<u>5.631.926</u>
Passiver i alt	<u>16.160.832</u>	<u>15.872.992</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</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.

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 2015) 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 8.836 tkr. til 7.848 tkr.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
3. Overført resultat				
Overført resultat primo	7.418.066	6.785.671		
Årets overførte overskud	<u>17.693</u>	<u>632.395</u>		
	<u>7.435.759</u>	<u>7.418.066</u>		
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	200.000	500.000		
Udloddet udbytte	-200.000	-500.000		
Udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>200.000</u>		
	<u>400.000</u>	<u>200.000</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 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitut	4.000	5.314.000	5.332.447	5.321.088
Deposita	<u>0</u>	<u>134.521</u>	<u>134.521</u>	<u>132.354</u>
	<u>4.000</u>	<u>5.448.521</u>	<u>5.466.968</u>	<u>5.453.442</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.332 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.800 tkr.