

**EJENDOMSSELSKABET  
GRØNDALSVEJ 3, VIBY APS**

**CVR. NR. 41 31 98 52**

**ÅRSRAPPORT 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16. marts 2023

---

Dirigent - Henrik Philip Schjerbeck

Mediebyen 3, 8000 Aarhus C

**Indholdsfortegnelse****Side****Påtegninger**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

**Ledelsens beretning**

Selskabsoplysninger	5
Beretning	6

**Årsregnskab**

Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. december - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. december - 31. december	12
Noter	13

**Ledespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2023

**Direktion**

Henrik Philip Schjerbeck

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller,

hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. marts 2023

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Kreiner  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26765

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS Mediebyen 3 8000 Aarhus C  CVR-nr. 41 31 98 52 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Moderselskab</b>	JP/Politikens Hus A/S, CVR-nr. 26 93 36 76
<b>Direktion</b>	Henrik Philip Schjerbeck
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 16. marts 2023 på selskabets adresse

## Beretning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendommen Grøndalsvej 3, Viby J. Der arbejdes på en afhændelse af ejendommen og med seneste udvikling i projektet og herunder tildeling af lokalplansnummer forventes ejendommen afhændet indenfor 6-9 måneder. Ejendommen optages uændret som projektejendom under omsætningsaktiver.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret en bruttofortjeneste på 157 t.kr. mod en negativ bruttofortjeneste sidste år på 726 t.kr. Årets resultat er et overskud på 94 t.kr. mod et underskud sidste år på 580 t.kr. Resultatet er bedre end forventet, hvilket helt overvejende er en konsekvens af indgået aftale om vederlag for at forlænge aftalefrister i forhold til godkendelse af lokalplan. Indgåede lejemål er under afvikling da forventning er at ejendomme sælges indenfor førnævnte 6-9 måneder.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 39.819 t.kr. og en egenkapital på 38.130 t.kr. Årets pengestrømme fra driftsaktivitet er positiv med 105 t.kr., ændringen i likvide beholdninger er positiv og udgør 12 t.kr. Selskabets likvide beholdning udgør 518 t.kr. pr. 31. december 2022.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling idet projektejendom forventes solgt til en pris, der minimum svarer til regnskabsmæssig værdi.

### Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Forventet udvikling

Forventningen er et resultat i 2023 på niveau med 2022 resultatet, hvor avance fra salg af projektejendom forventes realiseret ved salg af anparter.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som ændrer vurderingen af årsrapporten.

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og afgifter. Af konkurrencemæssige hensyn er det valgt ikke at vise selskabets nettoomsætning, og således er posterne nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger sammendraget til posten "Bruttofortjeneste".

#### Direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger

Posten indeholder forbrug af direkte og indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen. I posterne indregnes ejendomsomkostninger, herunder ejendomsadministration.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt acontoskat.

Selskabet indgår i en sambeskatning, hvor årets aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i henhold til den fulde fordelingsmetode.

### Balancen

#### Projektejendomme

Projektejendomme er ejendomme under udvikling med henblik på videresalg inden for oprindelig 12-18 måneder, og optages dermed som omsætningsaktiver. Projektejendomme måles til kostpris.

Projektejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Regnskabspraksis****Egenkapital**

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

**Forpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Øvrige oplysninger****Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld i pengeinstitutter indeholdt i posten kreditinstitutter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 TDKK
Bruttofortjeneste		157.109	-726
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af primær drift		157.109	-726
Finansielle indtægter	2	481	0
Finansielle omkostninger	3	-36.245	-17
Resultat før skat		121.345	-743
Skat af årets resultat	4	-27.402	163
Årets resultat		93.943	-580
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		93.943	-580
		93.943	-580

## Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 TDKK
Projektejendomme	5	39.001.750	39.002
Varebeholdninger		39.001.750	39.002
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		300.000	103
Tilgodehavende skat		0	163
Tilgodehavender		300.000	266
Likvide beholdninger		517.490	505
Kortfristede aktiver		39.819.240	39.773
<b>Aktiver</b>		<b>39.819.240</b>	<b>39.773</b>
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital	6	50.000	50
Overført resultat		38.080.066	37.986
<b>Egenkapital</b>		<b>38.130.066</b>	<b>38.036</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.727	22
Gæld tilknyttet virksomhed		1.421.680	1.515
Selskabsskat		27.412	0
Anden gæld		227.355	200
Kortfristede forpligtelser		1.689.174	1.737
<b>Forpligtelser</b>		<b>1.689.174</b>	<b>1.737</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.819.240</b>	<b>39.773</b>
Eventualforpligtelser mv.	7		
Nærtstående parter	10		
Ejerforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	37.986.123	38.036.123
Årets resultat		93.943	93.943
Egenkapital 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>38.080.066</u>	<u>38.130.066</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	38.565.501	38.615.501
Årets resultat	0	-579.378	-579.378
Egenkapital 31. december 2021	<u>50.000</u>	<u>37.986.123</u>	<u>38.036.123</u>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 TDKK
Årets resultat		93.943	-580
Reguleringer	8	63.166	-146
Ændringer i driftskapital	9	-180.017	-132
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-22.908	-858
Finansielle poster		-35.764	-17
Pengestrømme fra ordinær drift		-58.672	-875
Refunderet selskabsskat	4	163.448	116
Pengestrømme fra driftsaktivitet		104.776	-759
Tilgodehavender/gæld tilknyttede virksomheder		-92.673	1.192
Pengestrømme finansieringsaktivitet		-92.673	1.192
Ændring i likvider		12.103	433
Likviditet 1. januar		505.387	72
Likvide beholdninger 31. december		517.490	505

## Noter til resultatopgørelsen

Note	2022	2021
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke i regnskabsåret ydet vederlag til direktion.		
2 Finansielle indtægter Øvrige renteindtægter	481	0
	<u>481</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger Renteomkostninger tilknyttede virksomheder Øvrige renteomkostninger	31.407 4.838	16 1
	<u>36.245</u>	<u>17</u>
4 Skat af årets resultat Aktuel skat Regulering aktuel skat tidligere år	27.412 -10	-163 0
	<u>27.402</u>	<u>-163</u>
Betalte skatter Modtagne skatter i året vedrørende tidligere år	-163.448	-116
	<u>-163.448</u>	<u>-116</u>

## Noter til balancen

Note	2022	2021
	DKK	TDKK
5 Projektejendomme		
Kostpris 1. januar	39.001.750	39.002
Kostpris 31. december	39.001.750	39.002
Regnskabsmæssig værdi 31. december	39.001.750	39.002
Der er indgået betinget aftale om salg af ejendommen, hvorfor posten indregnes under omsætningsaktiver. Forventningen er at ejendommen er afhændet inden for 6-9 måneder til en pris, der minimum svarer til regnskabsmæssig værdi.		
6 Anpartskapital		
Anpartskapitalen består af:		
Anparter fordelt à 1.000 kr. eller multipla heraf	50.000	50
	50.000	50
På generalforsamlingen giver hver anpart på 1.000 kr. én stemme.		
Selskabet er stiftet 27. april 2020 ved et kontant kapitalindskud på 40.000 kr. samt et apportindskud af projektejendommen Grøndalsvej 3, 8260 Viby J.		
7 Eventualforpligtelser mv.		
Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i årsrapporten anførte.		
Selskabet indgår i sambeskatning med JP/Politikens Hus A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk i henhold til selskabsskattelovgivningens regler herom.		

## Noter til pengestrømsopgørelsen

Note	2022	2021
	DKK	TDKK
8 Reguleringer		
Finansielle indtægter	-481	0
Finansielle omkostninger	36.245	17
Skat af årets resultat	27.402	-163
	<u>63.166</u>	<u>-146</u>
9 Ændringer i driftskapital		
Tilgodehavender	-197.372	-102
Kortfristet gæld	17.355	-30
	<u>-180.017</u>	<u>-132</u>

## Noter, hvortil der ikke henvises

## Note

## 10 Nærtstående parter

Selskabet er en dattervirksomhed af JP/Politikens Hus A/S og indgår i koncernregnskabet for JP/Politikens Hus A/S.

Koncerninterne transaktioner er gennemført på markedsmæssige vilkår og elimineret i koncernregnskabet for JP/Politikens Hus A/S.

## 11 Ejerforhold

Anpartshavere

Anpartshavere, der ejer mere end 5% af anpartskapitalen:

JP/Politikens Hus A/S

Mediebyen 3, 8000 Aarhus C