

**EJENDOMSSELSKABET
GRØNDALSVEJ 3, VIBY APS**

CVR. NR. 41 31 98 52

ÅRSRAPPORT 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. marts 2024

Dirigent - Henrik Philip Schjerbeck

Indholdsfortegnelse	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	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

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december - 31. december 2023 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2024

Direktion

Henrik Philip Schjerbeck

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS

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

København, den 26. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jens Serup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45825

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS Mediebyen 3 8000 Aarhus C CVR-nr. 41 31 98 52 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Moderselskab	JP/Politikens Hus A/S, CVR-nr. 26 93 36 76
Direktion	Henrik Philip Schjerbeck
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 26. marts 2024 på selskabets adresse

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendommen Grøndalsvej 3, Viby J.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret en bruttofortjeneste på 403 t.kr. mod en bruttofortjeneste sidste år på 157 t.kr. Årets resultat er et overskud på 270 t.kr. mod et overskud sidste år på 94 t.kr. Resultatet er bedre end forventet som konsekvens af aftale om vederlag for at forlænge aftalefrister i forhold til igangværende projektudvikling.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 39.990 t.kr. og en egenkapital på 38.400 t.kr. Årets pengestrømme fra driftsaktivitet er positiv med 220 t.kr., ændringen i likvide beholdninger er positiv og udgør 292 t.kr. Selskabets likvide beholdning udgør 809 t.kr. pr. 31. december 2023.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Lokalplan der ligger til grund for projektudvikling er endelig godkendt i 2024. Med godkendelse af lokalplan for ejendommen forventes et markant skift i aktivitetsomfang i selskabet mod projektrealisering.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Med en godkendt lokalplan er der sket en markant værdiforøgelse af ejendommen i forhold til regnskabsmæssig værdi. Der er ikke i øvrigt 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 renteomkostninger 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, 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	2023 DKK	2022 TDKK
Bruttofortjeneste		402.931	157
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af primær drift		402.931	157
Finansielle indtægter	2	17.687	0
Finansielle omkostninger	3	-73.833	-36
Resultat før skat		346.785	121
Skat af årets resultat	4	-76.543	-27
Årets resultat		270.242	94
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		270.242	94
		270.242	94

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Projektejendomme	5	39.001.750	39.002
Varebeholdninger		39.001.750	39.002
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.511	300
Andre tilgodehavender		87.308	0
Tilgodehavender		178.819	300
Likvide beholdninger		809.073	517
Kortfristede aktiver		39.989.642	39.819
Aktiver		39.989.642	39.819
Passiver			
Anpartskapital	6	50.000	50
Overført resultat		38.350.308	38.080
Egenkapital		38.400.308	38.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.395	13
Gæld tilknyttet virksomhed		1.493.400	1.422
Selskabsskat		76.539	27
Anden gæld		0	227
Kortfristede forpligtelser		1.589.334	1.689
Forpligtelser		1.589.334	1.689
Passiver		39.989.642	39.819
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 2023	50.000	38.080.066	38.130.066
Årets resultat		270.242	270.242
Egenkapital 31. december 2023	<u>50.000</u>	<u>38.350.308</u>	<u>38.400.308</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	37.986.123	38.036.123
Årets resultat	0	93.943	93.943
Egenkapital 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>38.080.066</u>	<u>38.130.066</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Årets resultat		270.242	94
Reguleringer	8	132.689	63
Ændringer i driftskapital	9	-99.506	-180
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		303.425	-23
Finansielle poster		-56.146	-36
Pengestrømme fra ordinær drift		247.279	-59
Betalt/refunderet selskabsskat	4	-27.417	163
Pengestrømme fra driftsaktivitet		219.862	104
Tilgodehavender/gæld tilknyttede virksomheder		71.721	-92
Pengestrømme finansieringsaktivitet		71.721	-92
Ændring i likvider		291.583	12
Likviditet 1. januar		517.490	505
Likvide beholdninger 31. december		809.073	517

Noter til resultatopgørelsen

Note	2023 DKK	2022 TDKK
1 Personaleomkostninger Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke i regnskabsåret ydet vederlag til direktion.		
2 Finansielle indtægter Øvrige renteindtægter	17.687	0
	<u>17.687</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger Renteomkostninger tilknyttede virksomheder Øvrige renteomkostninger	72.627 1.206	31 5
	<u>73.833</u>	<u>36</u>
4 Skat af årets resultat Aktuel skat Regulering aktuel skat tidligere år	76.538 5	27 0
	<u>76.543</u>	<u>27</u>
Betalte skatter Modtagne skatter i året vedrørende tidligere år	27.417	-163
	<u>27.417</u>	<u>-163</u>

Noter til balancen

Note	2023	2022
	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
<p>Projektejendomme er erhvervet med henblik på projektudvikling og videresalg.</p> <p>Lokalplan der ligger til grund for igangværende projekt er godkendt i februar 2024, hvorefter regnskabsmæssig værdi af ejendomme er væsentligt forøget.</p>		
6 Anpartskapital		
Anpartskapitalen består af:		
Anparter fordelt à 1.000 kr. eller multipla heraf	50.000	50
	50.000	50
<p>På generalforsamlingen giver hver anpart på 1.000 kr. én stemme.</p> <p>Selskabet er stiftet 27. april 2020 ved et kontant kapitalindskud på 40.000 kr. samt et apportindskud af projektejendommen Grøndalsvej 3, 8260 Viby J.</p>		
7 Eventualforpligtelser mv.		
<p>Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i årsrapporten anførte.</p> <p>Selskabet indgår i sambeskatning med JP/Politikens Hus A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk i henhold til selskabsskattelovgivningens regler herom.</p>		

Noter til pengestrømsopgørelsen

Note	2023	2022
	DKK	TDKK
8 Reguleringer		
Finansielle indtægter	-17.687	0
Finansielle omkostninger	73.833	36
Skat af årets resultat	76.543	27
	<u>132.689</u>	<u>63</u>
9 Ændringer i driftskapital		
Tilgodehavender	121.181	-197
Kortfristet gæld	-220.687	17
	<u>-99.506</u>	<u>-180</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