

Granvej 2, Viborg A/S

Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 10 04 27 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2022.


Jens Peter Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. maj 2022

Direktion

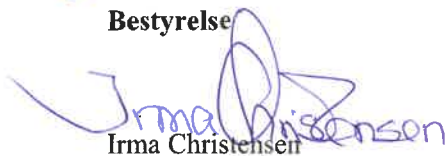


Jens Isak Christensen



Jens Peter Jørgensen

Bestyrelse



Irma Christensen



Bodil Jørgensen



Jens Peter Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Granvej 2, Viborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Granvej 2, Viborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 24. maj 2022

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72


Claus Søndergaard Nielsen
statsautoriseret revisor
mnc30145

Selskabsoplysninger

Selskabet	Granvej 2, Viborg A/S Granvej 9 8800 Viborg
	CVR-nr.: 10 04 27 63 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 aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2021, udviser et resultat på 461.806 kr. mod 386.947 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 3.786.222 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 samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 samt tab på debitorer.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	613.767	516.071
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-3.000
Andre finansielle indtægter	0	1.715
Øvrige finansielle omkostninger	-24.535	-21.401
Resultat før skat	589.232	493.385
Skat af årets resultat	-127.426	-106.438
Årets resultat	461.806	386.947
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overføres til overført resultat	461.806	0
Disponeret fra overført resultat	0	-213.053
Disponeret i alt	461.806	386.947

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsjendomme	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
	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			
	Andre tilgodehavender	<u>132.421</u>	<u>75.634</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>132.421</u>	<u>75.634</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.600</u>	<u>4.600</u>
	Værdipapirer i alt	<u>4.600</u>	<u>4.600</u>
	Likvide beholdninger	<u>307.435</u>	<u>487.543</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>444.456</u>	<u>567.777</u>
	Aktiver i alt	<u>11.244.456</u>	<u>11.367.777</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	2.786.222	2.324.416
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
	Egenkapital i alt	3.786.222	3.924.416
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.693.000	1.695.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.693.000	1.695.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.275.972	5.282.703
	Deposita	239.312	236.920
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.515.284	5.519.623
2	Kortfristet del af langfristet gæld	8.000	73.059
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.084	53.501
	Selskabsskat	23.426	10.439
	Anden gæld	123.440	91.739
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	249.950	228.738
	Gældsforpligtelser i alt	5.765.234	5.748.361
	Passiver i alt	11.244.456	11.367.777
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
4 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	2.537.469	0	3.537.469
Årets overført overskud	0	-213.053	600.000	386.947
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	2.324.416	600.000	3.924.416
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overført overskud	0	461.806	0	461.806
	1.000.000	2.786.222	0	3.786.222

Noter

	2021	2020
1. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	10.616.470	10.616.470
Kostpris ultimo	10.616.470	10.616.470
Regulering til dagsværdi primo	183.530	183.530
Regulering til dagsværdi ultimo	183.530	183.530
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.800.000	10.800.000

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 2020) 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 1.239 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.786 t.kr. til 2.820 t.kr.

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.283.972	8.000	5.275.972	5.244.000
Deposita	239.312	0	239.312	0
	5.523.284	8.000	5.515.284	5.244.000

Noter

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.284 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.800 t.kr.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.