

Granvej 2, Viborg A/S

Granvej 9, 8800 Viborg

CVR-nr. 10 04 27 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026.

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 2025 | |
| 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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. april 2026

Direktion

Jens Isak Christensen

Jens Peter Jørgensen

Bestyrelse

Irma Christensen

Bodil Jørgensen

Jens Peter Jørgensen

Til kapitalejerne i Granvej 2, Viborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Granvej 2, Viborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 10. april 2026

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2025, udviser et resultat på 199.312 kr. mod 184.878 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 2.413.715 kr.

Årsrapporten for Granvej 2, Viborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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

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 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 investeringsejendomme”.

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.

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 acontoskatter.

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

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 414.326 | 470.188 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.096 | -5.694 |
| Andre finansielle indtægter | 275 | 692 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-157.137</u> | <u>-228.564</u> |
| Resultat før skat | 256.368 | 236.622 |
| Skat af årets resultat | <u>-57.056</u> | <u>-51.744</u> |
| Årets resultat | <u>199.312</u> | <u>184.878</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 320.000 | 270.000 |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-120.688</u> | <u>-85.122</u> |
| Disponeret i alt | <u>199.312</u> | <u>184.878</u> |

Balance 31. december

Aktiver

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | <u>9.350.000</u> | <u>9.350.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>9.350.000</u> | <u>9.350.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>9.350.000</u> | <u>9.350.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 656 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 6.256 |
| Andre tilgodehavender | <u>27.944</u> | <u>16.695</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>28.600</u> | <u>22.951</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>111.962</u> | <u>87.447</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>145.162</u> | <u>114.998</u> |
| Aktiver i alt | <u>9.495.162</u> | <u>9.464.998</u> |

Balance 31. december

Passiver

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | 1.093.715 | 1.214.403 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 320.000 | 270.000 |
| Egenkapital i alt | <u>2.413.715</u> | <u>2.484.403</u> |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.431.000 | 1.430.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.431.000</u> | <u>1.430.000</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.279.285 | 5.279.285 |
| Deposita | 214.502 | 163.707 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.493.787</u> | <u>5.442.992</u> |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 70.278 | 77.183 |
| Selskabsskat | 12.056 | 0 |
| Anden gæld | 74.326 | 30.420 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>156.660</u> | <u>107.603</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>5.650.447</u> | <u>5.550.595</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>9.495.162</u> | <u>9.464.998</u> |

- 1 Medarbejderforhold
- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 1.000.000 | 1.299.525 | 0 | 2.299.525 |
| Årets overført overskud | 0 | -85.122 | 270.000 | 184.878 |
| Egenkapital 1. januar 2025 | 1.000.000 | 1.214.403 | 270.000 | 2.484.403 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -270.000 | -270.000 |
| Årets overført overskud | 0 | -120.688 | 320.000 | 199.312 |
| | 1.000.000 | 1.093.715 | 320.000 | 2.413.715 |

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
| 2. 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>-1.266.470</u> | <u>-1.266.470</u> |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>-1.266.470</u> | <u>-1.266.470</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>9.350.000</u> | <u>9.350.000</u> |

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (8% i 2024) 8%

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. 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 investeringsejendommen reduceres med 1.015 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.414 t.kr. til 1.622 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt | Kortfristet del af lang- | Langfristet | Restgæld |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 31/12 2025 | fristet gæld | gæld | efter 5 år |
| | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2025</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.279.285 | 0 | 5.279.285 | 3.250.000 |
| Deposita | 214.502 | 0 | 214.502 | 0 |
| | <u>5.493.787</u> | <u>0</u> | <u>5.493.787</u> | <u>3.250.000</u> |

4. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- |
|--|----------------------|
| | ejendomme |
| | <u>31/12 2025</u> |
| Dagsværdi ultimo | 9.350.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>0</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.279 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 9.350 t.kr.

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.