

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

Grundtvigsvej 18-24 Viby J.

ApS

M.P. Bruuns Gade 29, 2.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 21913618

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2017

Dirigent

Navn: Charlotte Norby

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Grundtvigsvej 18-24 Viby J. ApS

M.P. Bruuns Gade 29, 2.sal

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21913618

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Charlotte Norby, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Grundtvigsvej 18-24 Viby J. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.06.2017

Direktion

Charlotte Norby
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Grundtvigsvej 18-24 Viby J. ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grundtvigsvej 18-24 Viby J. ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover 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.

Aarhus, den 06.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lejligheder samt salg af disse, når de bliver ledige.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 54 t.kr.

Egenkapitalen udgør efter overførsel af årets resultat 3.067 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede praksisændring har dog ingen effekt på resultat, balance eller egenkapital.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter forfaldstiden på lejekontrakterne, som følge heraf er posten blevet reklassificeret til kortfristede gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		24.758	87.132
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.336	375.293
Personaleomkostninger	1	(67.860)	(28.066)
Af- og nedskrivninger		(70.000)	(70.000)
Driftsresultat		(92.766)	364.359
Andre finansielle indtægter		39.049	94.803
Andre finansielle omkostninger		(29.108)	(70.922)
Resultat før skat		(82.825)	388.240
Skat af årets resultat	2	27.421	(13.948)
Årets resultat		(55.404)	374.292
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
Overført resultat		(55.404)	(2.125.708)
		(55.404)	374.292

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		7.100.000	7.079.664
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		210.000	280.000
Materielle anlægsaktiver	3	7.310.000	7.359.664
Anlægsaktiver		7.310.000	7.359.664
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.929.614
Andre tilgodehavender		0	31.415
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4	21.733	0
Tilgodehavender		21.733	3.961.029
Omsætningsaktiver		21.733	3.961.029
Aktiver		7.331.733	11.320.693

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		201.000	201.000
Overført overskud eller underskud		2.866.019	2.921.423
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>2.500.000</u>
Egenkapital		<u>3.067.019</u>	<u>5.622.423</u>
Udskudt skat		<u>1.132.000</u>	<u>1.137.688</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.132.000</u>	<u>1.137.688</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.559.521</u>	<u>2.710.027</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.559.521</u>	<u>2.710.027</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	150.506	147.174
Bankgæld		13.342	1.418.346
Deposita		52.524	52.524
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.713	70.392
Gæld til tilknyttede virksomheder		309.453	0
Skyldig selskabsskat		0	156.247
Anden gæld	6	<u>5.655</u>	<u>5.872</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>573.193</u>	<u>1.850.555</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.132.714</u>	<u>4.560.582</u>
Passiver		<u>7.331.733</u>	<u>11.320.693</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	201.000	2.921.423	2.500.000	5.622.423
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.500.000)	(2.500.000)
Årets resultat	0	(55.404)	0	(55.404)
Egenkapital ultimo	201.000	2.866.019	0	3.067.019

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	67.860	28.066
	67.860	28.066

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

1

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(21.733)	156.247
Ændring af udskudt skat	(5.688)	(142.299)
	(27.421)	13.948

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.966.066	350.000
Kostpris ultimo	1.966.066	350.000
Opskrivninger primo	5.113.598	0
Årets opskrivninger	20.336	0
Opskrivninger ultimo	5.133.934	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(70.000)
Årets afskrivninger	0	(70.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(140.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.100.000	210.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,71% pr.

Noter

31.12.2016. Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en normaliseret leje, da den nuværende leje på lejemålene ligger under markedslejen for den pågældende type lejemål. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,8 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 604 kr. mod 571 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 511 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, som kan opsiges med 3 måneders varsel.

4. Tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Af den samlede tilgodehavende selskabsskat består 21.733 kr. af sambeskatningsbidrag med øvrige selskabet i sambeskatningen.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	150.506	147.174	2.559.521	1.939.934
	150.506	147.174	2.559.521	1.939.934
			2016 kr.	2015 kr.
6. Anden gæld				
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			5.655	5.872
			5.655	5.872

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med C. Norby Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.100.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede praksisændring har ikke haft nogen effekt på resultat, balance eller egenkapital.

Depositum

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter forfaldstiden på lejekontrakterne, som følge heraf er posten blevet reklassificeret til kortfristede gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt resultat, balance eller egenkapitalen.

Anden gæld

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af anden gæld. Anden gæld udgøres nu kun af skyld gæld til det offentlige m.m., som følge heraf er øvrige posten blevet reklassificeret til leverandør gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt resultat, balance eller egenkapitalen.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med C. Norby Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.