

Grundtvigsvej 18-24 Viby J. ApS
CVR-nr. 21913618
M.P. Bruuns Gade 29, 2.sal
8000 Aarhus C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2016

Dirigent

Navn: Charlotte Norby

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Grundtvigsvej 18-24 Viby J. ApS
M.P. Bruuns Gade 29, 2.sal
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21913618

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Charlotte Norby, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.05.2016

Direktion

Charlotte Norby
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Grundtvigsvej 18-24 Viby J. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Grundtvigsvej 18-24 Viby J. ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 13.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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, andre driftsindtægter, og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning samt salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, når selskabet har erhvervet ret hertil, og såfremt indtægten kan måles pålideligt og forventes modtaget. Avance ved salg medtages, når aftale om salg er indgået i året dvs. ved købsaftales underskrivelse.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter ved salg af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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 fra bank og prioritetsgæld, samt omkostninger ved 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 alle danske koncernvirksomheder. 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. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring 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	3-5 år
---	--------

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

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejen-
dom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af
beregnete kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved bereg-
ning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende
ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		87.132	517.126
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		375.293	1.332.659
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(900)
Personaleomkostninger	1	(28.066)	(20.900)
Af- og nedskrivninger		(70.000)	0
Driftsresultat		364.359	1.827.985
Andre finansielle indtægter		94.803	44.372
Andre finansielle omkostninger		(70.922)	(64.161)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		388.240	1.808.196
Skat af ordinært resultat	2	(13.948)	(429.455)
Årets resultat		374.292	1.378.741
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.500.000	905.343
Overført resultat		(2.125.708)	473.398
		374.292	1.378.741

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		7.079.664	8.160.701
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>280.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>7.359.664</u>	<u>8.160.701</u>
 Anlægsaktiver		 <u>7.359.664</u>	 <u>8.160.701</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 0	 1.545.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.929.614	905.343
Andre tilgodehavender		<u>31.415</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>3.961.029</u>	<u>2.450.343</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>221.438</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>3.961.029</u>	 <u>2.671.781</u>
 Aktiver		 <u><u>11.320.693</u></u>	 <u><u>10.832.482</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	201.000	201.000
Overført overskud eller underskud		2.921.423	5.952.474
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	0
Egenkapital		<u>5.622.423</u>	<u>6.153.474</u>
Udskudt skat		1.137.688	1.279.987
Hensatte forpligtelser		<u>1.137.688</u>	<u>1.279.987</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.710.027	2.858.101
Deposita		52.524	67.784
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.762.551</u>	<u>2.925.885</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	147.174	142.799
Bankgæld		1.418.346	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.759	5.955
Skyldig selskabsskat		156.247	310.188
Anden gæld		52.505	14.194
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.798.031</u>	<u>473.136</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.560.582</u>	<u>3.399.021</u>
Passiver		<u>11.320.693</u>	<u>10.832.482</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	201.000	5.047.131	905.343	6.153.474
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(905.343)	(905.343)
Årets resultat	0	(2.125.708)	2.500.000	374.292
Egenkapital ultimo	201.000	2.921.423	2.500.000	5.622.423

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	28.066	20.900
	28.066	20.900
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	156.247	310.188
Ændring af udskudt skat	(142.299)	119.267
	13.948	429.455
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.393.136	0
Tilgange	0	350.000
Afgange	(427.070)	0
Kostpris ultimo	1.966.066	350.000
Opskrivninger primo	5.767.565	0
Årets opskrivninger	375.293	0
Tilbageførsel ved afgange	(1.029.260)	0
Opskrivninger ultimo	5.113.598	0
Årets afskrivninger	0	(70.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(70.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.079.664	280.000
	Pålydende	Nominel
	værdi	værdi
	kr.	kr.
	kr.	kr.
4. Virksomhedskapital	Antal	
Anpartskapital	201.000	1,00
	201.000	201.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	142.799	147.174	2.710.027	2.104.167
Deposita	0	0	52.524	52.524
	142.799	147.174	2.762.551	2.156.691

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med C. Norby Holding ApS som administrationsselskab. 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i ejendomme overfor kreditforeningen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.080 t.kr.