

**EJENDOMSSELSKABET
GRØNDALSVEJ 3, VIBY APS**

CVR. NR. 41 31 98 52

ÅRSRAPPORT 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. marts 2021

Dirigent - Henrik Philip Schjerbeck

Mediebyen 3, 8000 Aarhus C

Indholdsfortegnelse	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsens beretning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 27. april – 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 27. april – 31. december	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27. april – 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 27. april - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2021

Direktion

Henrik Philip Schjerbeck

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS for regnskabsåret 27. april – 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 27. april – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis så-

danne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 16. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kim Takata Mücke
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10944

Ana Sachs Aasand
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 42783

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Grøndalsvej 3, Viby ApS Mediebyen 3 8000 Aarhus C CVR-nr. 41 31 98 52 Regnskabsår: 27. april – 31. december (1. regnskabsår) 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 16. marts 2021 på selskabets adresse

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendommen Grøndalsvej 3, Viby J. Der arbejdes på en afhændelse inden for 12-18 måneder, hvorfor ejendommen optages som projektejendom under omsætningsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet 27. april og har i selskabets første regnskabsår realiseret en negativ bruttofortjeneste på 0,5 mio. kr. Årets resultat er et underskud på 0,4 mio. kr. Resultatet er udtryk for en kun delvis udleje i året, men svarer til forventningerne for året.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 39,2 mio. kr. og en egenkapital på 38,6 mio. kr. Årets pengestrømme fra driftsaktivitet er negativ med 0,3 mio. kr. Selskabets likvide beholdning udgør 0,1 mio. kr. pr. 31. december 2020.

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

Forventningen er et negativt resultat på op til 0,5 mio. kr. for 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er 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.

Selskabet er stiftet 27. april 2020, og der er derfor ikke sammenligningstal for foregående 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 rentekomkostninger 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 inden for 12-18 måneder, 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 27. april - 31. december

	Note	2020 DKK
Bruttofortjeneste		-534.714
Personaleomkostninger	1	0
Resultat af primær drift		-534.714
Finansielle omkostninger	2	-5.747
Resultat før skat		-540.461
Skat af årets resultat	3	115.962
Årets resultat		-424.499
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-424.499
		-424.499

Balance 31. december**Aktiver**

	Note	<u>2020</u> DKK
Projektejendomme	4	39.001.750
Varebeholdninger		<u>39.001.750</u>
Tilgodehavende skat		115.962
Andre tilgodehavender		625
Tilgodehavender		<u>116.587</u>
Likvide beholdninger		<u>71.852</u>
Kortfristede aktiver		<u>39.190.189</u>
Aktiver		<u>39.190.189</u>

Passiver

Anpartskapital	5	50.000
Overført resultat		38.565.501
Egenkapital		<u>38.615.501</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.738
Gæld tilknyttet virksomhed		322.078
Anden gæld		220.872
Kortfristede forpligtelser		<u>574.688</u>
Forpligtelser		<u>574.688</u>
Passiver		<u>39.190.189</u>
Eventualforpligtelser mv.	6	
Nærtstående parter	9	
Ejerforhold	10	

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kapitalindskud ved stiftelse 27. april 2020	40.000	0	40.000
Apportindskud 29. april 2020	10.000	38.990.000	39.000.000
Årets resultat	0	-424.499	-424.499
Egenkapital 31. december 2020	50.000	38.565.501	38.615.501

Pengestrømsopgørelse 27. april - 31. december

	Note	2020
		DKK
Årets resultat		-424.499
Reguleringer	7	-110.215
Ændringer i driftskapital	8	250.235
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-284.479
Finansielle poster		-5.747
Pengestrømme fra ordinær drift		-290.226
Betalt selskabsskat	3	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-290.226
Tilgodehavender/gæld tilknyttede virksomheder		322.078
Kapitalindskud kontant		40.000
Pengestrømme finansieringsaktivitet		362.078
Ændring i likvider		71.852
Likvide beholdninger 27. april		0
Likvide beholdninger 31. december		71.852

Noter til resultatopgørelsen

Note	2020
	DKK
1 Personaleomkostninger	
Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke i regnskabsåret ydet vederlag til	
2 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.559
Øvrige renteomkostninger	<u>1.188</u>
	<u>5.747</u>
3 Skat af årets resultat	
Aktuel skat	<u>-115.962</u>
	<u>-115.962</u>

Noter til balancen

Note	<u>2020</u> DKK
4 Projektejendomme	
Apportindskud 29. april 2020	39.000.000
Årets tilgang	<u>1.750</u>
Kostpris 31. december	<u>39.001.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>39.001.750</u>
<p>Der er indgået betinget aftale om salg af ejendommen, hvorfor posten indregnes under omsætningsaktiver. Forventningen er at ejendommen er afhændet inden for 12-18 måneder.</p>	
5 Anpartskapital	
Anpartskapitalen består af:	
Anparter fordelt à 1.000 kr. eller multipla heraf	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>
<p>På generalforsamlingen giver hver anpart på 1.000 kr. én stemme.</p> <p>Selskabet er stiftet 27. februar 2020 ved et kontant kapitalindskud på 40.000 kr. Der er i forlængelse af stiftelsen gennemført et apportindskud af ejendommen Grøndalsvej 3, 8260 Viby J.</p>	
6 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 i henhold til selskabsskattelovgivningens regler herom.</p>	

Noter til pengestrømsopgørelsen

Note	<u>2020</u>
	DKK
7 Reguleringer	
Finansielle omkostninger	5.747
Skat af årets resultat	<u>-115.962</u>
	<u>-110.215</u>
8 Ændringer i driftskapital	
Projektejendomme	-39.001.750
-heraf apportindskud 29. april 2020	39.000.000
Tilgodehavender	-625
Kortfristet gæld	<u>252.610</u>
	<u>250.235</u>

Noter, hvortil der ikke henvises

Note

9 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.

10 Ejerforhold

Anpartshavere

Anpartshavere, der ejer mere end 5% af anpartskapitalen:

JP/Politikens Hus A/S

Mediebyen 3, 8000 Aarhus C

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Takata Mücke

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-055926721250

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-03-18 12:43:41Z

NEM ID 

Henrik Philip Schjerbeck

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-185904842435

IP: 91.214.xxx.xxx

2021-03-18 13:24:45Z

NEM ID 

Henrik Philip Schjerbeck

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-185904842435

IP: 91.214.xxx.xxx

2021-03-18 13:24:45Z

NEM ID 

Ane Sachs Aasand

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-765777338527

IP: 93.162.xxx.xxx

2021-03-19 12:26:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0SWUF-A7JCT-PYJFU-W8IA-TLQL-GIZG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>