

**EJENDOMSSELSKABET
GRØNDALSVEJ 10, VIBY APS**

CVR. NR. 41 31 98 95

ÅRSRAPPORT 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. februar 2022

Dirigent - Henrik Philip Schjerbeck

Mediebyen 3, 8000 Aarhus C

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Ledelsens beretning

Selskabsoplysninger	5
Beretning	6

Årsregnskab

Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. december -31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Grøndalsvej 10, 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2022

Direktion

Henrik Philip Schjerbeck

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Grøndalsvej 10, Viby ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grøndalsvej 10, Viby ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 regnskabsbrugere 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 sådanne 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 25. februar 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kim Takata Mücke
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10944

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Grøndalsvej 10, Viby ApS Mediebyen 3 8000 Aarhus C CVR-nr. 41 31 98 95 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 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 25. februar 2022 på selskabets adresse

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendommen Grøndalsvej 10, Viby J. Der arbejdes på en afhændelse af ejendommen og med seneste udvikling i projektet og herunder tildeling af lokalplansnummer forventes ejendommen afhændet indenfor 6-9 måneder. Ejendommen optages uændret som projektejendom under omsætningsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret en bruttofortjeneste på 12 t.kr. mod en negativ bruttofortjeneste sidste år på 21 t.kr. Årets resultat er et underskud 14 t.kr. mod et underskud sidste år på 29 t.kr. Der er ikke lykkedes at indgå nye eksterne lejekontrakter med den korte tidshorison for afhændelse og resultat ligger omkring forventningerne for året.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 7.779 t.kr. og en egenkapital på 5.996 t.kr. Årets pengestrømme fra driftsaktivitet er negativ med 24 t.kr., og ændringen i likvide beholdninger udgør 1 t.kr. Selskabets likvide beholdning udgør 237 t.kr. pr. 31. december 2021.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling idet projektejendom forventes solgt til en pris, der minimum svarer til regnskabsmæssig værdi.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Forventningen er et mindre negativt resultat for 2022 svarende til resultatet i 2021 idet avance fra salg af projektejendom forventes realiseret ved salg af anparter.

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, hvorfor sammenligningstal for foregående år omfatter 8 måneder.

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 renteomkostninger 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 nominal 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 1. januar - 31. december

		2021	2020
	Note	DKK	(8 mdr.) TDKK
Bruttofortjeneste		11.579	-21
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af primær drift		11.579	-21
Finansielle indtægter	2	4	0
Finansielle omkostninger	3	-29.813	-13
Resultat før skat		-18.230	-34
Skat af årets resultat	4	4.015	4
Årets resultat		-14.215	-30
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-14.215	-30
		-14.215	-30

Balance 31. december**Aktiver**

	Note	2021 DKK	2020 TDKK
Projektejendomme	5	7.537.750	7.538
Varebeholdninger		7.537.750	7.538
Tilgodehavende skat		4.004	4
Tilgodehavender		4.004	4
Likvide beholdninger		237.116	236
Kortfristede aktiver		7.778.870	7.778
Aktiver		7.778.870	7.778

Passiver

Anpartskapital	6	50.000	50
Overført resultat		5.946.070	5.960
Egenkapital		5.996.070	6.010
Gæld tilknyttet virksomhed		1.737.069	1.713
Anden gæld		45.731	55
Kortfristede forpligtelser		1.782.800	1.768
Forpligtelser		1.782.800	1.768
Passiver		7.778.870	7.778
Eventualforpligtelser mv.	7		
Nærtstående parter	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	5.960.285	6.010.285
Årets resultat		-14.215	-14.215
Egenkapital 31. december 2021	50.000	5.946.070	5.996.070
Kapitalindskud ved stiftelse 27. april 2020	40.000	0	40.000
Apportindskud 29. april 2020	10.000	5.990.000	6.000.000
Årets resultat	0	-29.715	-29.715
Egenkapital 31. december 2020	50.000	5.960.285	6.010.285

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

		2021	2020
	Note	DKK	(8 mdr.) TDKK
Årets resultat		-14.215	-30
Reguleringer	8	25.794	9
Ændringer i driftskapital	9	-9.269	-1.483
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.310	-1.504
Finansielle poster		-29.809	-13
Pengestrømme fra ordinær drift		-27.499	-1.517
Refunderet selskabsskat	4	3.971	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-23.528	-1.517
Tilgodehavender/gæld tilknyttede virksomheder		24.583	1.713
Kapitalindskud kontant		0	40
Pengestrømme finansieringsaktivitet		24.583	1.753
Ændring i likvider		1.055	236
Likviditet 1. januar		236.061	0
Likvide beholdninger 31. december		237.116	236

Noter til resultatopgørelsen

Note	2021	2020
	DKK	(8 mdr.) TDKK
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke i regnskabsåret ydet vederlag til direktion.		
2 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	4	0
	4	0
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	28.558	13
Øvrige renteomkostninger	1.255	0
	29.813	13
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-4.004	-4
Regulering aktuel skat tidligere år	-11	0
	-4.015	-4
Betalte skatter		
Modtagne skatter i året vedrørende tidligere år	-3.971	0
Betalt acontoskat for året	0	0
	-3.971	0

Noter til balancen

Note	2021	2020
	DKK	TDKK
5 Projektejendomme		
Kostpris 1. januar	7.537.750	0
Apportindskud 29. april 2020	0	6.000
Årets tilgang	0	1.538
Kostpris 31. december	7.537.750	7.538
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.537.750	7.538
Der er indgået betinget aftale om salg af ejendommen, hvorfor posten indregnes under omsætningsaktiver. Forventningen er at ejendommen er afhændet inden for 6-9 måneder til en pris, der minimum svarer til regnskabsmæssig værdi.		
6 Anpartskapital		
Anpartskapitalen består af:		
Anparter fordelt à 1.000 kr. eller multipla heraf	50.000	50
	50.000	50

På generalforsamlingen giver hver anpart på 1.000 kr. én stemme.

Selskabet er stiftet 27. april 2020 ved et kontant kapitalindskud på 40.000 kr. samt et apportindskud af projektejendommen Grøndalsvej 10, 8260 Viby J.

7 Eventualforpligtelser mv.

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i årsrapporten anførte.

Selskabet indgår i sambeskatning med JP/Politikens Hus A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk i henhold til selskabsskattelovgivningens regler herom.

Noter til pengestrømsopgørelsen

Note	2021	2020
	DKK	TDKK
8 Reguleringer		
Finansielle indtægter	-4	0
Finansielle omkostninger	29.813	13
Skat af årets resultat	-4.015	-4
	25.794	9
9 Ændringer i driftskapital		
Projektejendomme	0	-7.538
-heraf apportindskud 29. april 2020	0	6.000
Kortfristet gæld	-9.269	55
	-9.269	-1.483

Noter, hvortil der ikke henvises

Note

10 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.

11 Ejerforhold

Anpartshavere

Anpartshavere, der ejer mere end 5% af anpartskapitalen:

JP/Politikens Hus A/S
Mediebyen 3, 8000 Aarhus C