

Gasværksvej 2, Aalborg ApS

Fjordgade 6, 9000 Aalborg

CVR-nr. 26 46 66 95



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2016

Som dirigent:



.....
Søren Hansen

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Gasværksvej 2, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. april 2016
Direktion:



Søren Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Gasværksvej 2, Aalborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gasværksvej 2, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 21. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor



Thomas S. Kallehauge
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Gasværksvej 2, Aalborg ApS
Adresse, postnr., by	Fjordgade 6, 9000 Aalborg
CVR-nr.	26 46 66 95
Stiftet	13. februar 2002
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive projektudvikling og køb/salg af fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -459.687 kr. mod -356.073 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 921.941 kr.

Der er i årets løb investeret ressourcer i projektudvikling af selskabets ejendomme, hvor ledelsen i 2016 forventer at kunne opnå de fornødne lokalplansændringer til at kunne opføre boliger med attraktiv beliggenhed i Nørresundby og gennemføre kommercialisering af velbeliggende grundstykke i Skagen, hvor der foreligger vedtaget lokalplansgodkendelse.

Ledelsen anser i lyset af ovenstående årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om fortsat finansiering for 2016 og frem til den ordinære generalforsamling i foråret 2017.

Ledelsen har aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	208.884	440.462
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.371	-12.517
	Resultat af primær drift	213.255	427.945
	Finansielle indtægter	0	9.751
2	Finansielle omkostninger	-802.345	-894.200
	Resultat før skat	-589.090	-456.504
3	Skat af årets resultat	129.403	100.431
	Årets resultat	-459.687	-356.073
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-459.687	-356.073
		-459.687	-356.073

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	15.095.162	18.147.465
		<u>15.095.162</u>	<u>18.147.465</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.095.162</u>	<u>18.147.465</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	372.570	243.167
	Andre tilgodehavender	1.114.546	23.407
	Periodeafgrænsningsposter	11.692	11.542
		<u>1.498.808</u>	<u>278.116</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.498.808</u>	<u>278.116</u>
	AKTIVER I ALT	<u>16.593.970</u>	<u>18.425.581</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	130.000	130.000
	Overført resultat	791.941	251.628
		<u>921.941</u>	<u>381.628</u>
	Egenkapital i alt	<u>921.941</u>	<u>381.628</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.359.314	4.273.451
		<u>4.359.314</u>	<u>4.273.451</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	47.985	174.867
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.268.567	10.405.671
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.099	4.953
	Anden gæld	535.564	1.007.471
		457.500	2.177.540
		<u>11.312.715</u>	<u>13.770.502</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.672.029</u>	<u>18.043.953</u>
	PASSIVER I ALT	<u>16.593.970</u>	<u>18.425.581</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Sikkerhedsstillelser
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	130.000	251.628	381.628
Årets resultat	0	-459.687	-459.687
Koncerttilskud	0	1.000.000	1.000.000
Egenkapital 31. december 2015	130.000	791.941	921.941

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gasværksvej 2, Aalborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter endvidere omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	43.105	38.663
Andre finansielle omkostninger	759.240	855.537
	802.345	894.200
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-129.403	-100.431
	-129.403	-100.431
4 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme
kr.		domme
Kostpris 1. januar 2015		16.189.244
Afgang i årets løb		-3.052.303
Kostpris 31. december 2015		13.136.941
Værdireguleringer 1. januar 2015		1.958.221
Værdireguleringer 31. december 2015		1.958.221
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		15.095.162
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.820 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.		
6 Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for realkreditinstitutter, 4.407 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør 18.147 t.kr.		
Selskabet har stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev på 5.200 t.kr. i Højensvej 60, Skagen, og ejerpantebrev på 3.000 t.kr. i Thistedvej 119-121, Nørresundby.		
Selskabet har stillet kaution for bankengagement i moderselskabet Vigen Holding ApS og søsterselskabet Boligselskabet Vigen ApS.		
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vigen Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.		