

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Væxt Ejendomme ApS

Enggårdsgade 27, 9000 Aalborg

CVR-nr.: 33032099

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24/5 2018.

Pia Kyed Staun, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 – 9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11 – 13

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Væxt Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Aalborg den 14. maj 2018

Direktion:


Pia Kyed Staun


Henrik Staun Bendtsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Væxt Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Væxt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 14. maj 2018

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31 50 17 41


Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor

mne11740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Væxt Ejendomme ApS
Enggårdsgade 27
9000 Aalborg
CVR-nr.: 33032099
Stiftelsesdato: 10. juni 2010
Hjemsted: Aalborg kommune

Ejere med ejerandel over 5%

Hope Aalborg Holding ApS

Direktion

Pia Kyed Staun
Henrik Staun Bendtsen

Pengeinstitut

Nykredit Bank, Aalborg

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men der forventes positivt resultat i 2017.

Resultatopgørelse

Noter	2017	2016
Bruttofortjeneste	163.137	127.906
Resultat før afskrivninger	163.137	127.906
1 Af- og nedskrivninger	123.462	-31.145
Driftsresultat før finansielle poster	286.599	96.761
Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.250	0
Finansielle omkostninger	-124.266	-130.819
Resultat før skat	157.083	-34.058
Skat af årets resultat	-23.092	6.750
Årets resultat	133.990	-27.308
Dette foreslås anvendt således:		
Overførsel til næste år	133.990	-27.308
Udbytte	0	0
Anvendt i alt	133.990	-27.308

		Balance	
Noter		31/12 2017	31/12 2016
1	Grunde og bygninger	1.769.980	3.183.512
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.769.980</u>	<u>3.183.512</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.769.980</u>	<u>3.183.512</u>
	Udskudt skatteaktiv	0	51.778
	Andre tilgodehavender	5.447	2.340
	Periodeafgrænsningsposter	<u>32.544</u>	<u>53.242</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>37.990</u>	<u>107.361</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.990</u>	<u>107.361</u>
	Aktiver i alt	<u>1.807.970</u>	<u>3.290.873</u>

Balance		31/12 2017	31/12 2016
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført til næste år	-591.213	-725.203
	Forslag til udbytte	0	0
2	Egenkapital i alt	-511.213	-645.203
	Udskudt skat	-28.685	0
	Hensatte forpligtelser i alt	-28.685	0
3	Gæld til kreditinstitutter	1.876.313	3.334.837
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.876.313	3.334.837
3	Gæld til kreditinstitutter	98.810	186.228
	Selskabsskat	0	0
	Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	30.438	30.438
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	25.053
	Gæld til tilknyttede virksomheder	130.000	130.000
	Anden gæld	212.307	229.520
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	471.555	601.239
	Gældsforpligtelser i alt	2.347.868	3.936.076
	Passiver i alt	1.807.970	3.290.873
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016
1. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31/12 2016	3.310.509	3.310.509
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	-1.446.600	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2017	1.863.909	3.310.509
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2016	126.997	95.852
Årets afskrivning	21.598	31.145
Tilbageførte afskrivninger vedr. salg	-54.665	0
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2017	93.929	126.997
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017	1.769.980	3.183.512
	<hr/>	<hr/>
Gevinst ved salg	145.060	
	<hr/>	<hr/>

2. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2016	80.000	-725.203	0
Årets resultat	0	133.990	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 31/12 2017	80.000	-591.213	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2016	Gæld 31/12 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit DKK 1.170.000	1.170.000	1.134.944	70.000	777.000
Nykredit DKK 394.000	325.351	306.957	18.000	211.000
Nykredit DKK 655.000	541.420	0	0	0
Nykredit DKK 225.000	184.651	0	0	0
Nykredit Erhvervslån	1.252.415	552.411	30.000	380.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3.473.837	1.994.313	118.000	1.368.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på DKK 1.000.000 tinglyst i ejendommen Enggårdsgade 27, 9000 Aalborg.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Væxt Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	1.000.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.