

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Væxt Ejendomme ApS

Enggårdsgade 27, 9000 Aalborg

CVR-nr.: 33032099

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30 / 5 2016.

Pia Kyed Staun, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg den 30. maj 2016

Direktion:

  
Pia Kyed Staun

  
Henrik Staun Bendtsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Væxt Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Væxt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Supplerende oplysning vedrørende andre forhold

Selskabets ledelse er opmærksom på kapitaltabsreglerne og vi skal blot henvise til omtalen heraf i note 6.

### 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.

Fårup den 30. maj 2016

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**

**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 31 50 17 41

  
Ole Vestergaard

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

### Direktion

Pia Kyed Staun  
Henrik Staun Bendtsen

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

### 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 2016.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Væxt Ejendomme ApS for 2015 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:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der henføres til regnskabsåret.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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	2.000.000

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## 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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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.

## Resultatopgørelse

Noter	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>117.951</b>	<b>128.299</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>117.951</b>	<b>128.299</b>
2 Af- og nedskrivninger	-31.145	-31.944
<b>Resultat før renter</b>	<b>86.806</b>	<b>96.356</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-494.984
Finansielle omkostninger	-121.225	-127.567
<b>Resultat før skat</b>	<b>-34.418</b>	<b>-526.195</b>
1 Skat	7.290	1.807
<b>Årets resultat</b>	<b>-27.128</b>	<b>-524.389</b>
Dette foreslåes anvendt således:		
Overførsel til næste år	-27.128	-524.389
Udbytte	0	0
<b>Anvendt i alt</b>	<b>-27.128</b>	<b>-524.389</b>

		<b>Balance</b>	
Noter		31/12 2015	31/12 2014
2	Grunde og bygninger	3.214.657	3.245.802
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.214.657</u>	<u>3.245.802</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.214.657</u></b>	<b><u>3.245.802</u></b>
	Udskudt skatteaktiv	45.028	37.738
	Periodeafgrænsningsposter	<u>55.746</u>	<u>57.134</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>100.774</u>	<u>94.871</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>100.774</u></b>	<b><u>94.871</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.315.431</u></b>	<b><u>3.340.674</u></b>

## Balance

	31/12 2015	31/12 2014
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført til næste år	-697.896	-670.768
Forslag til udbytte	0	0
<b>3 Egenkapital i alt</b>	<b>-617.896</b>	<b>-590.768</b>
Udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.217.353	2.278.926
Langfristet gæld til banker	888.918	986.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.106.270</b>	<b>3.265.760</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	161.000	150.326
1 Selskabsskat	0	0
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	21.000	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	130.000	110.000
Kortfristet gæld til banker	250.678	228.046
Anden gæld	257.378	167.310
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>827.056</b>	<b>665.682</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.933.326</b>	<b>3.931.442</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.315.431</b>	<b>3.340.674</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Selskabets kapitalforhold		
7 Ejerforhold		

## Noter

	2015	2014	
<b>1. Skat</b>			
Beregnet skat for 2015	0	0	
Ændring i udskudt skat	-7.290	-1.807	
	<hr/>	<hr/>	
Udgiftsført skat i alt	-7.290	-1.807	
	<hr/>	<hr/>	
Beregnet selskabsskat	0	0	
	<hr/>	<hr/>	
Skyldig skat for 2015	0	0	
	<hr/>	<hr/>	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger	
Kostpris pr. 31/12 2014	3.310.509	3.310.509	
Tilgang i året	0	0	
	<hr/>	<hr/>	
Kostpris pr. 31/12 2015	3.310.509	3.310.509	
	<hr/>	<hr/>	
Afskrivninger pr. 31/12 2014	64.707	32.763	
Årets afskrivning	31.145	31.944	
	<hr/>	<hr/>	
Afskrivninger pr. 31/12 2015	95.852	64.707	
	<hr/>	<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	3.214.657	3.245.802	
	<hr/>	<hr/>	
<b>3. Egenkapital</b>			
	Anparts-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2014	80.000	-670.768	0
Årets resultat	0	-27.128	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/12 2015	80.000	-697.896	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## Noter

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit DKK 1.170.000	1.170.000	0	1.170.000
Nykredit DKK 394.000	343.574	19.000	262.000
Nykredit DKK 655.000	573.307	34.000	428.000
Nykredit DKK 225.000	195.472	12.000	148.000
Nykredit Erhvervslån	984.918	96.000	439.000
	<hr/>		
	3.267.270	161.000	2.447.000

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på DKK 918.000 tinglyst i ejendommen Danmarksgade 66, 9000 Aalborg.

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

### 6. Selskabets kapitalforhold

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved fremtidig overskudsgivende drift.

Ledelsen forventer at selskabets igangværende aktiviteter vil give et positivt resultat for 2016.

### 7. Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Hope Aalborg Holding ApS, Vokslevvej 35, 9240 Nibe