

Vingården Aalborg ApS

Hasserisvej 143
9000 Aalborg
CVR-nr. 39290693

Årsrapport 29.01.2018 - 31.12.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.04.2019

Dirigent

Navn: Lars Beltoft Ørbæk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vingården Aalborg ApS
Hasserisvej 143
9000 Aalborg

CVR-nr.: 39290693

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 29.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Karl Henrik Frederiksen
Lars Beltoft Ørbæk

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29.01.2018 - 31.12.2018 for Vingården Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 29.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23.04.2019

Direktion

Karl Henrik Frederiksen

Lars Beltoft Ørbæk

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vingården Aalborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vingården Aalborg ApS for regnskabsåret 29.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 23.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast investeringsejendom, ejendomsudvikling og udlejning af fast investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er væsentligt positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom. Selskabet har kun haft begrænset udlejning i årets løb.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(303.070)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.911.340</u>
Driftsresultat		1.608.270
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(574.319)</u>
Resultat før skat		1.033.951
Skat af årets resultat		<u>(264.865)</u>
Årets resultat		<u>769.086</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>769.086</u>
		<u>769.086</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>18.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>18.000.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>18.000.000</u>
 Aktiver		 <u>18.000.000</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Reserve for opskrivninger		1.490.845
Overført overskud eller underskud		<u>(721.759)</u>
Egenkapital		<u>819.086</u>
Udskudt skat		<u>264.865</u>
Hensatte forpligtelser		<u>264.865</u>
Bankgæld		10.902.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.028
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>5.969.626</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.916.049</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.916.049</u>
Passiver		<u>18.000.000</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Overført til reserver	0	1.490.845	(1.490.845)	0
Årets resultat	0	0	769.086	769.086
Egenkapital ultimo	50.000	1.490.845	(721.759)	819.086

Noter

	2018
	kr.
1. Andre finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	119.626
Renteomkostninger i øvrigt	454.693
	574.319
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	16.088.660
Kostpris ultimo	16.088.660
Årets dagsværdireguleringer	1.911.340
Dagsværdireguleringer ultimo	1.911.340
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.000.000

Investerings ejendomme er værdiansat til dagsværdi på baggrund af konkrete forhandlinger og ejendoms mægler vurderinger.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejer pantebrev nom. 11.000 t.kr. i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.