



Vingården Aalborg ApS

Grænsevej 1 B
9000 Aalborg
CVR-nr. 39290693

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2023

Lars Beltoft Ørbæk
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2022 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vingården Aalborg ApS

Grænsevej 1 B

9000 Aalborg

CVR-nr.: 39290693

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk, direktør

Karl Henrik Frederiksen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.06.2023

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk
direktør

Karl Henrik Frederiksen
direktør

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 28.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Resultatopgørelse for 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 100.563 | (90.613) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 9.694.202 |
| Driftsresultat | | 100.563 | 9.603.589 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 51.836 | 49.470 |
| Andre finansielle omkostninger | | (278.584) | (146.268) |
| Resultat før skat | | (126.185) | 9.506.791 |
| Skat af årets resultat | | 27.609 | (2.070.685) |
| Årets resultat | | (98.576) | 7.436.106 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (98.576) | 7.436.106 |
| Resultatdisponering | | (98.576) | 7.436.106 |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 19.744.710 | 13.000.000 |
| Materielle aktiver | 2 | 19.744.710 | 13.000.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 |
| Finansielle aktiver | 3 | 0 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 19.744.710 | 13.000.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.839.884 | 1.698.048 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 1.000.000 |
| Tilgodehavende skat | | 18.000 | 14.000 |
| Tilgodehavender | | 1.857.884 | 2.712.048 |
| Likvide beholdninger | | 124.199 | 10.896 |
| Omsætningsaktiver | | 1.982.083 | 2.722.944 |
| Aktiver | | 21.726.793 | 15.722.944 |

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 7.433.861 | 7.532.437 |
| Egenkapital | | 7.483.861 | 7.582.437 |
| Udskudt skat | | 2.043.076 | 2.070.685 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.043.076 | 2.070.685 |
| Bankgæld | | 4.189.328 | 2.000.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 44.250 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 7.985.528 | 4.025.572 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 12.199.856 | 6.069.822 |
| Gældsforpligtelser | | 12.199.856 | 6.069.822 |
| Passiver | | 21.726.793 | 15.722.944 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 7.532.437 | 7.582.437 |
| Årets resultat | 0 | (98.576) | (98.576) |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 7.433.861 | 7.483.861 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|---------------|---------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 51.836 | 49.470 |
| | 51.836 | 49.470 |

2 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 3.305.798 |
| Tilgange | 8.186.440 |
| Afgange | (1.441.730) |
| Kostpris ultimo | 10.050.508 |
| Dagsværdireguleringer primo | 9.694.202 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 9.694.202 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 19.744.710 |

Selskabets investeringsejendom udgøres primært af en landejendom med et større tilknyttet jordareal som er beliggende i Vadum. Der er i året opstartet bebyggelse af nye boliger på arealerne.

Grundarelerne er værdiansat til dagsværdi ud fra 6.500 byggeretsmeter.

Derudover er der i året erhvervet 5 ejerlejligheder, hvoraf 2 er solgt igen. Ejerlejlighederne er værdiansat på baggrund af handel mellem eksterne parter i indeværende år.

3 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 66.800 |
| Kostpris ultimo | 66.800 |
| Nedskrivninger primo | (66.800) |
| Nedskrivninger ultimo | (66.800) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|---|-----------------|-----------------|------------------------|
| Østergade 22 ApS | Aalborg | ApS | 100 |
| Forårsvej ApS | Aalborg | ApS | 67 |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.200 t.kr. i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.745 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 på baggrund af en konkret vurdering fra ledelsen under hensyntagen til de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme samt værdien af byggeretter tilknyttet grundarealer.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 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 nominel værdi.