



## Vingården Aalborg ApS

Hasserisvej 143  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 39290693

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.07.2020

---

**Lars Beltoft Ørbæk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vingården Aalborg ApS  
Hasserisvej 143  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 39290693  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Lars Beltoft Ørbæk  
Karl Henrik Frederiksen

## Revisor

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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 03.07.2020

**Direktion**

**Lars Belfoft Ørbæk**

**Karl Henrik Frederiksen**

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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 03.07.2020

### **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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(522.577)</b>	<b>(303.070)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.911.340
<b>Driftsresultat</b>		<b>(522.577)</b>	<b>1.608.270</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(127.685)	(574.319)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(650.262)</b>	<b>1.033.951</b>
Skat af årets resultat		145.258	(264.865)
<b>Årets resultat</b>		<b>(505.004)</b>	<b>769.086</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(505.004)	769.086
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(505.004)</b>	<b>769.086</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		3.133.798	18.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>3.133.798</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.133.798</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>154.221</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>154.221</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.288.019</b>	<b>18.000.000</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		0	1.490.845
Overført overskud eller underskud		264.082	(721.759)
<b>Egenkapital</b>		<b>314.082</b>	<b>819.086</b>
Udskudt skat		0	264.865
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>264.865</b>
Bankgæld		2.000.000	10.902.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.600	44.028
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		822.730	5.969.626
Skyldig selskabsskat		119.607	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.973.937</b>	<b>16.916.049</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.973.937</b>	<b>16.916.049</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.288.019</b>	<b>18.000.000</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.490.845	(721.759)	819.086
Overført til reserver	0	(1.490.845)	1.490.845	0
Årets resultat	0	0	(505.004)	(505.004)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>264.082</b>	<b>314.082</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.104	119.626
Renteomkostninger i øvrigt	124.581	454.693
	<b>127.685</b>	<b>574.319</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.088.660
Tilgange	3.133.798
Afgange	(16.088.660)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.133.798</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.911.340
Tilbageførsel ved afgang	(1.911.340)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.133.798</b>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Vadum.

Investeringsejendommen er erhvervet i 2019, hvorfor ejendommens dagsværdi er fastsat ud fra seneste handel imellem 2 uafhængige parter.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.300 t.kr. i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.134 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.

## 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 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 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**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 nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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