
Byudviklingselskabet Vinge Nord ApS

c/o Kuben Management A/S Ellebjergvej 52, 2.,
2450 København SV

Årsrapport for 2019 (regnskabsår 23/1 - 31/12)

CVR-nr. 40 21 38 80

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 01/09 2020

Carsten Sode West
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 23. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. januar - 31. december 2019 for Byudviklingsselskabet Vinge Nord ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. september 2020

Direktion

Carsten Sode West
direktør

Bestyrelse

Thomas Hammershøj Nyborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Byudviklingsselskabet Vinge Nord ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Byudviklingsselskabet Vinge Nord ApS for regnskabsåret 23. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 2 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med selskabets indregning og måling af udviklingsomkostninger.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 1. september 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Riis

statsautoriseret revisor

mne32174

Selskabsoplysninger

Selskabet	Byudviklingsselskabet Vinge Nord ApS c/o Kuben Management A/S Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV CVR-nr.: 40 21 38 80 Regnskabsperiode: 23. januar - 31. december Hjemstedskommune: Sjælland
Bestyrelse	Thomas Hammershøj Nyborg
Direktion	Carsten Sode West
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 23. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK
Andre eksterne omkostninger		-279.001
Bruttoresultat		-279.001
Personaleomkostninger	4	-15.126
Resultat før finansielle poster		-294.127
Finansielle omkostninger		-1.165
Resultat før skat		-295.292
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-295.292

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-295.292
		-295.292

Balance 31. december

	Note	2019 DKK
Aktiver		
Udviklingsprojekter under udførelse		517.198
Immaterielle anlægsaktiver	5	517.198
Anlægsaktiver		517.198
Andre tilgodehavender		64.507
Udskudt skatteaktiv		0
Tilgodehavender		64.507
Likvide beholdninger		291.975
Omsætningsaktiver		356.482
Aktiver		873.680
Passiver		
Selskabskapital		1.000.000
Reserve for udviklingsomkostninger		517.198
Overført resultat		-812.490
Egenkapital	6	704.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.641
Anden gæld		6.331
Kortfristede gældsforpligtelser		168.972
Gældsforpligtelser		168.972
Passiver		873.680
Kapitalberedskab	1	
Usikkerhed ved indregning og måling af udviklingsomkostninger	2	
Væsentligste aktiviteter	3	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabets fortsatte drift er afhængig af løbende finansiering fra selskabets anpartshavere. Selskabets anpartshavere har givet tilsagn om den forventede nødvendige finansiering til udgangen af regnskabsåret 2020.

2 Usikkerhed ved indregning og måling af udviklingsomkostninger

Der hersker usikkerhed ved indregning og måling af aktiverede udviklingsomkostninger, som på balancedagen er indregnet til en værdi af 517.198 kr. Aktivering af udviklingsomkostningerne forudsætter færdiggørelse af udviklingsprojektet, og at projektet over tid vil blive profitabelt.

3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byudvikling og dermed beslægtet virksomhed.

4 Personaleomkostninger

Lønninger

2019

DKK

15.126

15.126

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

5 Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingspro-
jekter under ud-
førelse
DKK

Kostpris 23. januar

0

Tilgang i årets løb

517.198

Kostpris 31. december

517.198

Regnskabsmæssig værdi 31. december

517.198

Noter til årsregnskabet

5 Immaterielle anlægsaktiver (fortsat)

Udviklingsprojekter under udførelse
DKK

Udviklingsprojekter vedrører udvikling af et ø-samfundskoncept.

Projektet forløber som planlagt ved anvendelse af de ressourcer, som ledelsen har afstemt til udviklingen.

Selskabet har den 21. februar 2020 opnået køberet til "Tvinsmosegård", der er den største landbrugsejendom i Vinge Nord-området på 783.190 m² grundareal. Køberetten skal udnyttes senest den 1. juni 2021.

Der forhandles fortsat om opnåelse af tilsvarende køberetter i området, således at det optimale projektomfang på ca. 1.000.000 m² kan tilvejebringes.

Projektudviklingen er intensiveret fra marts måned ved tilknytning af arkitekt, og der er i maj måned 2020 fremsendt principskitse og –beskrivelse til Frederikssund kommune med anmodning om igangsætning af rammelokalplanproces baseret på de arealer, som selskabet har køberet og fuldmagt til.

Der pågår forhandlinger med nye investorer om indtrædelse i selskabet, og der har været afholdt møde med potentielle bygherrer om køb af selskabets kommende byggeretter.

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for udviklingsomkostninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 23. januar	0	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	500.000	0	0	500.000
Kontant kapitalforhøjelse	500.000	0	0	500.000
Årets udviklingsomkostninger	0	517.198	-517.198	0
Årets resultat	0	0	-295.292	-295.292
Egenkapital 31. december	1.000.000	517.198	-812.490	704.708

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Selskabet har pr. 31. december et ikke indregnet skatteaktiv til en værdi af 179.000 kr. vedrørende underskud til fremførsel.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byudviklingsselskabet Vinge Nord ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter

Omkostninger på udviklingsprojekter omfatter omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække udviklingsomkostningerne.

Udviklingsprojekter, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, i takt med at omkostningerne afholdes.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Et beløb svarende til de indregnede udviklingsomkostninger reserveres i posten "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen. Reserven reduceres løbende med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives fra tidspunktet for færdiggørelsen lineært over den periode, hvori udviklingsarbejdet forventes at frembringe økonomiske fordele. Afskrivningsperioden udgør 10 år.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.