

**Glinvad Macanavito ApS**

**CVR-nr. 33355300**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Tommy Glinvad

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Glinvad Macanavito ApS  
Gyvelvej 11, a  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 33355300

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Direktion**

Tommy Glinvad

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 6  
8800 Viborg

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Glinvad Macanavito ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 23.05.2013

### **Direktion**

Tommy Glinvad

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Glinvad Macanavito ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Glinvad Macanavito ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 fejlinformation.

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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Viborg, den 23.05.2012

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bjarne Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed, samt handel med fastejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 129 t.kr. mod et underskud sidste år på 176 t.kr., hvilket selskabets ledelse anser for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer kapitalen retableret ved fremtidig indtjening. Indtil dette sker, vil selskabets hovedanpartshaver stille den nødvendige likviditet til rådighed til at opretholde selskabets drift.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet kautionerer for Glinvad Portfolio ApS' mellemværende med Nordjyske Bank på 1.203 t.kr. Glinvad Portfolio ApS har siden medio 2012 været under konkurs og konkursboet har ved regnskabets aflæggelse endnu ikke gjort kationen gældende. Ledelsen har som følge heraf valgt at behandle forholdet under eventualforpligtelser. Der henvises til omtale i note 1.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Sammenligningstal omhandler første regnskabsperiode og vedrører perioden 26. november 2010 – 31. december 2011.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Leje indtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Pr. 31.12.2012 er ejendommene af ledelsen værdiansat til afkastbaseret dagsværdi ud fra en kapitaliseringsfaktor på 6,5-7 %. Selskabets ejendomme er beliggende i og omkring Frederikshavn.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2010/11 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(33.349)</b>	<b>(78.238)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		305.000	9.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>271.651</b>	<b>(69.238)</b>
Andre finansielle indtægter		15.651	44.933
Andre finansielle omkostninger		(145.148)	(151.766)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>142.154</b>	<b>(176.071)</b>
Skat af ordinært resultat	2	(13.100)	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>129.054</u></b>	<b><u>(176.071)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		129.054	(176.071)
		<b><u>129.054</u></b>	<b><u>(176.071)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2010/11 kr.</u>
Investeringsejendomme		2.300.000	2.495.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>2.300.000</u>	<u>2.495.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.300.000</u>	<u>2.495.000</u>
Andre tilgodehavender		0	1.222.000
Periodeafgrænsningsposter		4.631	4.631
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.631</u>	<u>1.226.631</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>1.530</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>4.631</u>	<u>1.228.161</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.304.631</u>	<u>3.723.161</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2010/11 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(47.017)	(176.071)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>32.983</u></b>	<b><u>(96.071)</u></b>
Udskudt skat		13.100	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>13.100</u></b>	<b><u>0</u></b>
Anden gæld		1.767.419	2.242.933
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.767.419</u></b>	<b><u>2.242.933</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	862.000
Bankgæld		452.995	592.794
Anden gæld		38.134	121.505
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>491.129</u></b>	<b><u>1.576.299</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.258.548</u></b>	<b><u>3.819.232</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.304.631</u></b>	<b><u>3.723.161</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(176.071)	(96.071)
Årets resultat	0	129.054	129.054
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(47.017)</b>	<b>32.983</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet kautionerer for Glinvad Portfolio ApS' mellemværende med Nordjyske Bank på 1.203 t.kr. Glinvad Portfolio ApS har siden medio 2012 været under konkurs og konkursboet har ved regnskabets aflæggelse endnu ikke gjort kautionen gældende.

Ledelsen i Glinvad Macanavito ApS vurderer, at kautionen ikke vil blive gjort gældende og har derfor ikke hensat hertil. Såfremt kautionen bliver gjort helt eller delvis gældende, kan der rejses betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

	<u>2012</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	13.100	0
	<u>13.100</u>	<u>0</u>
		<b>Investerings-</b> <b>ejendomme</b> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		2.486.000
Afgange		(502.900)
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>1.983.100</u>
Opskrivninger primo		9.000
Årets opskrivninger		405.000
Tilbageførsel ved afgange		(97.100)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>316.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>2.300.000</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	0
Kapitalforhøjelse	0	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

## Noter

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet kautionerer overfor Glinvad Portfolio ApS' mellemværende med Nordjyske Bank på 1.203 t.kr..

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.150 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.300 t.kr.