Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Vestervangsvej 6
Postboks 229
8800 Viborg

Telefon 89 25 25 25
Telefax 89 25 25 50
www.deloitte.dk

Glinvad Macanavito ApS
CVR-nr. 33355300

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2015

Dirigent

Navn: Tommy Glinvad

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed
Glinvad Macanavito ApS
Gyvelvej 11, a
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 33355300
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion
Tommy Glinvad

Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Glinvad Macanavito ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 19.06.2015

Direktion

Tommy Glinvad

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Glinvad Macanavito ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Glinvad Macanavito ApS for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvor selskabets ledelse redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvor selskabets ledelse redegør for usikkerheden omkring værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Usikkerheden knytter sig til fastsættelsen af afkastkravet for den enkelte ejendom, der skal afspejle det aktuelle marked for tilsvarende ejendomme.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Selskabet er derfor omfattet af selskabslovens § 119 vedrørende kapitaltab.

Uden at modificere vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet i årets løb har indberettet moms forsent, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 19.06.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 36 t.kr. mod et underskud sidste år på 1.232 t.kr., hvilket selskabets ledelse anser for utilfredsstillende.

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 kautionen gældende. Kautionsforpligtiglsen er indregnet under andre hensatte forpligtigelser med 1.203 t.kr.

Såfremt kautionen bliver gjort helt eller delvis gældende, kan dette rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til omtale i note 1.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede nettoindtjening, samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 2.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes 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. 31.12.2014 er ejendommene af ledelsen værdiansat til afkastbaseret dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,5-7 %. Selskabets ejendomme er beliggende i og omkring Frederikshavn.

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

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

Andre hensatte forpligtelser
Andre hensatte forpligtelser omfatter kautionsforpligtigelser, som med overvejende sandsynlighed vil blive gjort gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttotab		**(2.771)**	**(4.528)**
Andre finansielle omkostninger		(33.580)	(1.240.427)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**(36.351)**	**(1.244.955)**
Skat af ordinært resultat	3	0	13.100
Årets resultat		**(36.351)**	**(1.231.855)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(36.351)	(1.231.855)
		(36.351)	**(1.231.855)**

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme		2.300.000	2.300.000
Materielle anlægsaktiver	4	**2.300.000**	**2.300.000**
Anlægsaktiver		**2.300.000**	**2.300.000**
Periodeafgrænsningsposter		4.631	4.631
Tilgodehavender		**4.631**	**4.631**
Omsætningsaktiver		**4.631**	**4.631**
Aktiver		**2.304.631**	**2.304.631**

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(1.315.223)	(1.278.872)
Egenkapital		**(1.235.223)**	**(1.198.872)**
Andre hensatte forpligtelser	6	1.203.000	1.203.000
Hensatte forpligtelser		**1.203.000**	**1.203.000**
Anden gæld		1.740.208	1.757.435
Langfristede gældsforpligtelser		**1.740.208**	**1.757.435**
Bankgæld		494.243	486.049
Anden gæld		102.403	57.019
Kortfristede gældsforpligtelser		**596.646**	**543.068**
Gældsforpligtelser		**2.336.854**	**2.300.503**
Passiver		**2.304.631**	**2.304.631**

Going concern	1
Usikkerhed ved indregning og måling	2
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller under-skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(1.278.872)	(1.198.872)
Årets resultat	0	(36.351)	(36.351)
Egenkapital ultimo	**80.000**	**(1.315.223)**	**(1.235.223)**

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.

Noter

1. Going concern

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. Kautionsforpligtiglsen er indregnet under andre hensatte forpligtigelser med 1.203 t.kr.

Såfremt kautionen bliver gjort helt eller delvis gældende, kan dette rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 31.12.2014. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 182 t.kr.

	2014 kr.	2013 kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	0	(13.100)
	0	**(13.100)**

	Investeringsejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.983.100
Kostpris ultimo	**1.983.100**
Opskrivninger primo	316.900
Opskrivninger ultimo	**316.900**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.300.000**

Noter

	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.
5. Virksomhedskapital			
Bevægelser i virksomhedskapitalen			
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	80.000
Virksomhedskapital ultimo	**80.000**	**80.000**	**80.000**

Click here to enter text.

6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører selskabets kaution overfor Glinvad Portfolio ApS' mellemværende med Nordjyske Bank på 1.203 t.kr.

Glinvad Portfolio ApS er under konkurs og det er som følge heraf sandsynligt at kautionen vil blive gjort gældende.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld samt Glinvad Portfolio ApS´mellemværende med Nordjyske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 2.150.000 kr. (2013: nom. 2.150 t.kr.) i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.300.000 kr. (2013: nom. 2.300 t.kr.)