

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Væxt Ejendomme ApS

CVR-nr.: 33032099

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/6 2014.

Pia Kyed Staun, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar 2013 - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Væxt Ejendomme ApS.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg den 20. maj 2014

Direktion:

  
Pia Kyed Staun

  
Henrik Staun Bendtsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Væxt Ejendomme ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Væxt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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

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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fårup den 20. maj 2014

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

  
Ole Vestergaard  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Væxt Ejendomme ApS  
Enggårdsgade 27  
9000 Aalborg  
CVR-nr.: 33032099  
Stiftelsesdato: 10. juni 2010  
Hjemsted: Aalborg kommune

### Direktion

Pia Kyed Staun  
Henrik Staun Bendtsen

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

### Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men der forventes positivt resultat i 2014.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Væxt Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der henføres til regnskabsåret.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	2.000.000

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis – fortsat**

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

Noter	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>86.315</b>	<b>155.534</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>86.315</b>	<b>155.534</b>
2 Af- og nedskrivninger	-32.763	0
<b>Resultat før renter</b>	<b>53.552</b>	<b>155.534</b>
Finansielle indtægter	3.697	0
Finansielle omkostninger	-162.007	-198.760
<b>Resultat før skat</b>	<b>-104.758</b>	<b>-43.226</b>
1 Skat	35.931	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-68.827</b>	<b>-43.226</b>
Dette foreslås anvendt således:		
Overførsel til næste år	-68.827	-43.226
Udbytte	0	0
<b>Anvendt i alt</b>	<b>-68.827</b>	<b>-43.226</b>

		<b>Balance</b>	
Noter		31/12 2013	31/12 2012
2	Grunde og bygninger	3.277.746	3.310.509
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.277.746</u>	<u>3.310.509</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.277.746</u></b>	<b><u>3.310.509</u></b>
	Andre tilgodehavender	0	14.400
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.218	125.068
	Udskudt skatteaktiv	35.931	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.270	0
	Tilgodehavender i alt	<u>81.419</u>	<u>139.468</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>81.419</u></b>	<b><u>139.468</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.359.166</u></b>	<b><u>3.449.977</u></b>

## Balance

	31/12 2013	31/12 2012
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført til næste år	-146.379	-77.552
Forslag til udbytte	0	0
<b>3 Egenkapital i alt</b>	<b>-66.379</b>	<b>2.448</b>
Udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.288.792	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	100.000	102.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.388.792</b>	<b>102.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	62.000	0
1 Selskabsskat	0	0
Kortfristet gæld til banker	747.555	3.148.801
Anden gæld	227.198	196.728
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.036.753</b>	<b>3.345.529</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.425.545</b>	<b>3.447.529</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.359.166</b>	<b>3.449.977</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

## Noter

	2013	2012
<b>1. Skat</b>		
Beregnet skat for 2013	0	0
Ændring i udskudt skat	-35.931	0
	<hr/>	<hr/>
Udgiftsført skat i alt	-35.931	0
	<hr/>	<hr/>
Beregnet selskabsskat	0	0
Betalt selskabsskat 2012		0
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for 2013	0	0
	<hr/>	<hr/>

## 2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31/12 2012	3.310.509	3.310.509
Tilgang i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2013	3.310.509	3.310.509
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2012	0	0
Årets afskrivning	32.763	0
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2013	32.763	0
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	3.277.746	3.310.509
	<hr/>	<hr/>

## 3. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2012	80.000	-77.552	0
Årets resultat	0	-68.827	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/12 2013	80.000	-146.379	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## Noter

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit DKK 1.170.000	1.170.000	0	1.170.000
Nykredit DKK 394.000	379.635	18.000	285.000
Nykredit DKK 655.000	638.745	33.000	469.000
Nykredit DKK 225.000	216.618	11.000	162.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.404.998	62.000	2.086.000

### 5. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på DKK 908.000 tinglyst i ejendommen Danmarksgade 66, 9000 Aalborg.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på DKK 1.000.000 tinglyst i ejendommen Enggårdsgade 27, 9000 Aalborg.

### 7. Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Hope Aalborg Holding ApS, Vokslevvej 35, 9240 Nibe