

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Væxt Ejendomme ApS

CVR-nr.: 33032099

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/5 2015.

Pia Kyed Staun, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 26. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Supplerende oplysning vedrørende andre forhold

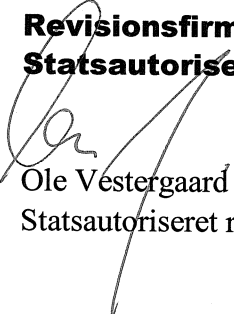
Selskabets ledelse er opmærksom på kapitaltabsreglerne og vi skal blot henvise til omtalen heraf i note 7.

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 26. maj 2015

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 2015.

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 2014 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 12.600 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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	2014	2013
Bruttofortjeneste	128.299	86.315
Resultat før afskrivninger	128.299	86.315
2 Af- og nedskrivninger	-31.944	-32.763
Resultat før renter	96.356	53.552
Finansielle indtægter	0	3.697
Nedskrivning af finansielle aktiver	-494.984	0
Finansielle omkostninger	-127.567	-162.007
Resultat før skat	-526.195	-104.758
1 Skat	3.567	35.931
Årets resultat	-522.629	-68.827
Dette foreslås anvendt således:		
Overførsel til næste år	-522.629	-68.827
Udbytte	0	0
Anvendt i alt	-522.629	-68.827

		Balance	
Noter		31/12 2014	31/12 2013
2	Grunde og bygninger	3.245.802	3.277.746
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.245.802</u>	<u>3.277.746</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.245.802</u>	<u>3.277.746</u>
	Andre tilgodehavender	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	41.218
	Udskudt skatteaktiv	39.498	35.931
	Periodeafgrænsningsposter	<u>57.134</u>	<u>4.270</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>96.631</u>	<u>81.419</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>96.631</u>	<u>81.419</u>
	Aktiver i alt	<u>3.342.434</u>	<u>3.359.166</u>

Balance

	31/12 2014	31/12 2013
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført til næste år	-669.008	-146.379
Forslag til udbytte	0	0
3 Egenkapital i alt	-589.008	-66.379
Udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	0	0
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.278.926	2.288.792
Langfristet gæld til banker	986.833	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.265.760	2.288.792
Kortfristet del af langfristet gæld	150.326	62.000
1 Selskabsskat	0	0
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	10.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	110.000	100.000
Kortfristet gæld til banker	228.046	747.555
Anden gæld	167.310	227.198
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	665.682	1.136.753
Gældsforpligtelser i alt	3.931.442	3.425.545
Passiver i alt	3.342.434	3.359.166
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Selskabets kapitalforhold		
8 Ejerforhold		

Noter

	2014	2013
1. Skat		
Beregnet skat for 2014	0	0
Ændring i udskudt skat	-3.567	-35.931
	<hr/>	<hr/>
Udgiftsført skat i alt	-3.567	-35.931
	<hr/>	<hr/>
Beregnet selskabsskat	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for 2014	0	0
	<hr/>	<hr/>

2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31/12 2013	3.310.509	3.310.509
Tilgang i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2014	3.310.509	3.310.509
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2013	32.763	0
Årets afskrivning	31.944	32.763
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2014	64.707	32.763
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	3.245.802	3.277.746
	<hr/>	<hr/>

3. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2013	80.000	-146.379	0
Årets resultat	0	-522.629	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/12 2014	80.000	-669.008	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	361.696	19.000	285.000
Nykredit DKK 655.000	606.058	34.000	469.000
Nykredit DKK 225.000	206.173	12.000	162.000
Nykredit Erhvervslån	1.072.159	85.326	584.000
	<u>3.416.086</u>	<u>150.326</u>	<u>2.670.000</u>

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. Selskabets kapitalforhold

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen. Ledelsen forventer at kaptialen reetableres ved fremtidig overskudsgivende drift.

Ledelsen forventer at selskabets igangværende aktiviteter vil give et positivt resultat for 2015.

8. 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