

Ved Stranden 5 ApS

Vestre Havnepromenade 5, 5, 9000 Aalborg


CVR-nr. 28 11 05 45



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. marts 2016

Som dirigent:



Jørn Grønnebæk



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ved Stranden 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

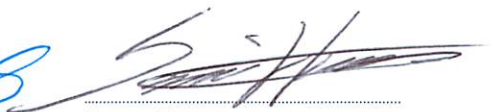
Aalborg, den 11. marts 2016
Direktion:



Ole Klitgård Friis



Jørn Grønnebæk



Søren Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ved Stranden 5 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ved Stranden 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 en 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 en 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 11. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor



Thomas S. Kallehaug
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ved Stranden 5 ApS
Adresse, postnr., by	Vestre Havnepromenade 5, 5, 9000 Aalborg
CVR-nr.	28 11 05 45
Stiftet	8. september 2004
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ole Klitgård Friis Jørn Grønnebæk Søren Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en konkret vurdering af ejendommens dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på driftsbudget for ejendommen og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet stort set hele regnskabsåret. Dagsværdien af ejendommen er forøget med 114 t.kr., som er indtægtsført i regnskabsåret.

Årets resultat udgør 899 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.324.146	1.417.462
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.324.146	1.417.462
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	114.000	539.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-134.681	10.157
	Resultat af primær drift	1.303.465	1.966.619
2	Finansielle indtægter	238.147	162.409
3	Finansielle omkostninger	-380.866	-171.258
	Resultat før skat	1.160.746	1.957.770
4	Skat af årets resultat	-261.280	-478.559
	Årets resultat	899.466	1.479.211
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	-1.100.534	-520.789
		899.466	1.479.211

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investerings-ejendomme	29.983.000	29.869.000
		<u>29.983.000</u>	<u>29.869.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.983.000</u>	<u>29.869.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.072.676	2.886.869
	Andre tilgodehavender	56.890	3.777
	Periodeafgrænsningsposter	11.435	11.337
		<u>3.141.001</u>	<u>2.901.983</u>
	Likvide beholdninger	<u>106.439</u>	<u>15.868</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.247.440</u>	<u>2.917.851</u>
	AKTIVER I ALT	<u>33.230.440</u>	<u>32.786.851</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	8.421.735	9.522.269
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
	Egenkapital i alt	<u>10.546.735</u>	<u>11.647.269</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.862.814	3.596.440
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.862.814</u>	<u>3.596.440</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.141.883	17.045.022
		<u>18.141.883</u>	<u>17.045.022</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	107.616	70.049
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.396	622
	Skyldig sambeskatningsbidrag	132.093	0
	Anden gæld	412.903	427.449
		<u>679.008</u>	<u>498.120</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.820.891</u>	<u>17.543.142</u>
	PASSIVER I ALT	<u>33.230.440</u>	<u>32.786.851</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	9.522.269	2.000.000	11.647.269
Årets resultat	0	-1.100.534	2.000.000	899.466
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>8.421.735</u>	<u>2.000.000</u>	<u>10.546.735</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ved Stranden 5 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

kr.	2015	2014
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	238.147	136.203
Andre finansielle indtægter	0	26.206
	<u>238.147</u>	<u>162.409</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	143.526	0
Valutakursreguleringer	29.917	0
Andre finansielle omkostninger	207.423	171.258
	<u>380.866</u>	<u>171.258</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	132.093	0
Årets regulering af udskudt skat	129.187	478.559
	<u>261.280</u>	<u>478.559</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	20.520.135
Kostpris 31. december 2015	20.520.135
Værdireguleringer 1. januar 2015	9.348.865
Årets opskrivning	114.000
Værdireguleringer 31. december 2015	9.462.865
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	29.983.000

6 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte gennemsnitlige afkastkrav på 5 %.

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2015 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

tkr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	31.561	29.983	28.555
Egenkapital	11.778	10.547	9.433
Resultat før skat	2.739	1.161	-267

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.249.499	107.616	18.141.883	15.839.063
	18.249.499	107.616	18.141.883	15.839.063

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.115 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 29.983 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev på nom. 4.000 t.kr.

Til sikkerhed for det tilknyttede selskab Boligforeningen Midtbyen ApS' mellemværende med Spar Nord Bank A/S er der udstedt ejerpantebrev på 4.000 t.kr., der giver pant i ejendommen.

Til sikkerhed for det tilknyttede selskab Boligforeningen af 18.09.1997 ApS' mellemværende med Nykredit Bank A/S er der afgivet selvskyldnerkaution.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.