

Vandsiden ApS

c/o Thomas Falther
Brøndkærvej 2, 3. th.
2500 Valby

CVR-nr. 30 80 61 90

Årsrapport for 2019

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. august 2020

Thomas Falther
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Vandsiden 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. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 10. juli 2020

Direktion

Thomas Falther
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Vandsiden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vandsiden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 10. juli 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vandsiden ApS
c/o Thomas Falther
Brøndkærvej 2, 3. th.
2500 Valby

CVR-nr.: 30 80 61 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
Stiftet: 20. august 2007

Hjemsted: København Kommune

Direktion

Thomas Falther, direktør

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og virksomhed med salg af tjenesteydelser og anden dermed forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 29.444.828, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 31.425.903.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vandsiden ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		691.184	262
Personaleomkostninger	1	-182.950	-242
Af- og nedskrivninger		<u>-500.000</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		8.234	20
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>40.159.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		40.167.234	20
Finansielle indtægter		1.133	0
Finansielle omkostninger		<u>-2.358.919</u>	<u>-405</u>
Resultat før skat		37.809.448	-385
Skat af årets resultat	3	<u>-8.364.620</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>29.444.828</u>	<u>-385</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>29.444.828</u>	<u>-385</u>
		<u>29.444.828</u>	<u>-385</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Aktiver			
Rettigheder		0	500
Immaterielle anlægsaktiver		0	500
Investeringsjendomme	4	72.600.000	23.441
Materielle anlægsaktiver		72.600.000	23.441
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.132.217	3.132
Finansielle anlægsaktiver		3.132.217	3.132
Anlægsaktiver i alt		75.732.217	27.073
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.604	0
Andre tilgodehavender		74.729	0
Selskabsskat		40.000	0
Periodeafgrænsningsposter		803	0
Tilgodehavender		175.136	0
Likvide beholdninger		0	8
Omsætningsaktiver i alt		175.136	8
Aktiver i alt		75.907.353	27.081

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		31.300.903	1.856
Egenkapital	5	31.425.903	1.981
Hensættelse til udskudt skat		8.364.620	0
Hensatte forpligtelser i alt		8.364.620	0
Pantebrevsgæld		31.231.333	20.529
Langfristede gældsforpligtelser		31.231.333	20.529
Kreditinstitutter		42.324	0
Kortfristet del af langfristet gæld		437.167	437
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.909	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.362.116	1.023
Anden gæld		3.037.981	3.111
Kortfristede gældsforpligtelser		4.885.497	4.571
Gældsforpligtelser i alt		36.116.830	25.100
Passiver i alt		75.907.353	27.081
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	180.410	240
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.540</u>	<u>2</u>
	<u>182.950</u>	<u>242</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>40.159.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>40.159.000</u>	<u>0</u>
	<u>40.159.000</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>8.364.620</u>	<u>0</u>
	<u>8.364.620</u>	<u>0</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	32.441.000
Kostpris 31. december 2019	<u>32.441.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	0
Årets værdireguleringer	<u>40.159.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>40.159.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>72.600.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme er værdiansat til enten konkrete mæglervurderinger eller efter en afkastbaseret beregning med et afkastkrav på 6%.

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.856.075	1.981.075
Årets resultat	<u>0</u>	<u>29.444.828</u>	<u>29.444.828</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>31.300.903</u></u>	<u><u>31.425.903</u></u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 30.905 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld og pantebrevsgæld.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SBO Real Estate Denmark ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.