

Ejendomsselskabet Vandmanden 10D ApS

Brahmsvej 72, 9200 Aalborg SV
CVR-nr. 32 64 68 91

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.02.16

Thomas Overgaard Larsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

Ejendomsselskabet Vandmanden 10D ApS
Brahmsvej 72
9200 Aalborg SV
Telefon: 98 11 74 00
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 32 64 68 91

Direktion

Thomas Overgaard Larsen
Morten Johannesen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Vandmanden 10D ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. januar 2016

Direktionen

Thomas Overgaard Larsen

Morten Johannesen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vandmanden 10D ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vandmanden 10D ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 8. januar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at opføre, drive og udleje ejendommen Vandmanden 10 D, Aalborg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 114.124 mod DKK -43.152 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 110.611.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for regnskabsåret 2015, samt balance pr. 31.12.15.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	848.459	876.597
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-348.955	-353.849
Resultat af primær drift	499.504	522.748
Andre finansielle omkostninger	-349.780	-581.700
Finansielle poster i alt	-349.780	-581.700
Resultat før skat	149.724	-58.952
Skat af årets resultat	-35.600	15.800
Årets resultat	114.124	-43.152
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	114.124	-43.152
I alt	114.124	-43.152

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	8.323.072	8.672.027
1	Materielle anlægsaktiver i alt	8.323.072	8.672.027
	Anlægsaktiver i alt	8.323.072	8.672.027
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	744
	Udskudt skatteaktiv	4.000	39.600
	Periodeafgrænsningsposter	9.575	9.424
	Tilgodehavender i alt	13.575	49.768
	Omsætningsaktiver i alt	13.575	49.768
	Aktiver i alt	8.336.647	8.721.795
PASSIVER			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-14.389	-128.513
2	Egenkapital i alt	110.611	-3.513
	Gæld til realkreditinstitutter	4.209.448	4.324.316
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.170.602	3.473.718
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.380.050	7.798.034
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	409.400	384.000
	Gæld til kreditinstitutter	84.445	136.816
	Anden gæld	352.141	406.458
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	845.986	927.274
	Gældsforpligtelser i alt	8.226.036	8.725.308
	Passiver i alt	8.336.647	8.721.795

4 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Husleje indregnes i takt med at den indtjenes. Huslejen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25	0
Tilslutning	5	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af låneomkostninger vedrørende aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	10.190.629
Kostpris pr. 31.12.15	10.190.629
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	1.518.602
Afskrivninger i året	348.955
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	1.867.557
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	8.323.072

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	-85.361
Forslag til resultatdisponering	0	-43.152
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-128.513
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	125.000	-128.513
Forslag til resultatdisponering	0	114.124
Saldo pr. 31.12.15	125.000	-14.389

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	115.400	3.716.936	4.324.848	4.436.316
Kreditinstitutter i øvrigt	294.000	1.889.798	3.464.602	3.745.718
I alt	409.400	5.606.734	7.789.450	8.182.034

4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.334 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.323.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der tegnet 2 livsforsikringer af t.DKK 852 samt udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.323.