

# **Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS**

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

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.01.19

Thomas Overgaard Larsen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 15 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS  
Brahmsvej 72  
9200 Aalborg SV  
Telefon: 98 11 74 00  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 32 64 68 91  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morten Johannessen  
Thomas Overgaard Larsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Aalborg, den 28. januar 2019

**Direktionen**

Morten Johannessen

Thomas Overgaard Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. januar 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33689

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 109.217 mod DKK 167.783 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 357.716.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for perioden 01.01.18 - 31.12.18 samt balance pr. 31.12.18.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

|   | 2018<br>DKK    | 2017<br>DKK    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>887.670</b> | <b>868.279</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -337.069       | -337.069       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>550.601</b> | <b>531.210</b> |
| Finansielle indtægter                             | 1              | 0              |
| Finansielle omkostninger                          | -410.581       | -316.129       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>140.021</b> | <b>215.081</b> |
| Skat af årets resultat                            | -30.804        | -47.298        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>109.217</b> | <b>167.783</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 60.000         | 100.000        |
| Overført resultat                     | 49.217         | 67.783         |
| <b>I alt</b>                          | <b>109.217</b> | <b>167.783</b> |

**AKTIVER**

|                                       | 31.12.18<br>DKK  | 31.12.17<br>DKK  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                   | 7.311.865        | 7.648.934        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>7.311.865</b> | <b>7.648.934</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>7.311.865</b> | <b>7.648.934</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat           | 0                | 1.302            |
| Periodeafgrænsningsposter             | 9.000            | 9.013            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>9.000</b>     | <b>10.315</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>9.000</b>     | <b>10.315</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>7.320.865</b> | <b>7.659.249</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.18         | 31.12.17         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 125.000          | 125.000          |
|                 | Overført resultat                                  | 172.716          | 123.499          |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 60.000           | 100.000          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>357.716</b>   | <b>348.499</b>   |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 52.500           | 52.500           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>52.500</b>    | <b>52.500</b>    |
| 1               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 3.912.542        | 3.967.450        |
| 1               | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 2.217.848        | 2.547.255        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>6.130.390</b> | <b>6.514.705</b> |
| 1               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 513.000          | 442.200          |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 98.647           | 225.013          |
|                 | Selskabsskat                                       | 30.804           | 0                |
|                 | Anden gæld   | 137.808          | 76.332           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>780.259</b>   | <b>743.545</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>6.910.649</b> | <b>7.258.250</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>7.320.865</b> | <b>7.659.249</b> |

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret |
|--|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 |                 |                   |                                       |
| Saldo pr. 01.01.17                           | 125.000         | 55.716            | 100.000                               |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                 | -100.000                              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 67.783            | 100.000                               |
| Saldo pr. 31.12.17                           | 125.000         | 123.499           | 100.000                               |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 |                 |                   |                                       |
| Saldo pr. 01.01.18                           | 125.000         | 123.499           | 100.000                               |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                 | -100.000                              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 49.217            | 60.000                                |
| Saldo pr. 31.12.18                           | 125.000         | 172.716           | 60.000                                |

## 1. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                       | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.18 | Gæld i alt<br>31.12.17 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 182.000             | 3.161.000              | 4.094.542              | 4.090.650              |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 331.000             | 767.000                | 2.548.848              | 2.866.255              |
| I alt                             | 513.000             | 3.928.000              | 6.643.390              | 6.956.905              |

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.264 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.312.

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 7.312.

## 3. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

**3. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Rest-<br>Brugstid, værdi,<br>år procent |
|-----------|---|
| Bygninger | 5-25 0                                  |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### 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.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.