

# EG Vandmanden ApS

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 33081537

## Årsrapport for 2015

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2016

---

Trine Lydholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning .....                   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger .....              | 6  |
| Ledelsesberetning .....                   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis .....            | 8  |
| Resultatopgørelse .....                   | 10 |
| Balance .....                             | 11 |
| Noter .....                               | 13 |

**EG Vandmanden ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for EG Vandmanden 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2016

### **Direktion**

Ernst Michaelsen  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EG Vandmanden ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EG Vandmanden ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 15. marts 2016

### REDMARK

#### STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard

Statsautoriseret revisor

## EG Vandmanden ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | EG Vandmanden ApS<br>Amaliegade 13, 3. sal<br>1256 København K   |
| Telefon             | 3332 3035  |
| Telefax             | 3332 3036  |
| CVR-nr.             | 33081537   |
| Stiftelsesdato      | 23. august 2010  |
| Hjemsted            | København  |
| Regnskabsår         | 1. januar 2015 - 31. december 2015   |
| <b>Direktion</b>    | Ernst Michaelsen, Adm. direktør  |
| <b>Revisor</b>      | REDMARK<br>STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg<br>CVR-nr.: 29442789 |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at opføre og videresælge fast ejendom.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 219.350, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 74.304.465, og en egenkapital på kr. 7.075.321

Årets resultat har opfyldt forventningerne og har været tilfredsstillende for selskabet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i de kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for EG Vandmanden ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har i det omfang, det er fundet hensigtsmæssigt, anvendt bestemmelserne for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/ - tab

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, herunder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Varebeholdning

Varebeholdning, ejendomme til videresalg måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger i projektperioden. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgskomkostninger skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til den lavere værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket for kortfristede gældsforpligtelser og variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til nominel gæld.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto og samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EG Vandmanden ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.



## EG Vandmanden ApS

### Resultatopgørelse

|  | Note | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.      |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab                 |      | 1.244.876      | 4.458.505        |
| Finansielle indtægter                  | 1    | 23.129         | 0                |
| Finansielle omkostninger               | 2    | -982.573       | -750.924         |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>285.432</b> | <b>3.707.581</b> |
| Skat af årets resultat                 | 3    | -66.082        | -843.152         |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>219.350</b> | <b>2.864.429</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                  |
| Overført resultat                      |      | 219.350        | 2.864.429        |
|  |      | <b>219.350</b> | <b>2.864.429</b> |

EG Vandmanden ApS

Balance 31. december 2015

|   | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |      |                   |                   |
| Fremstillede varer og handelsvarer      |      | 71.579.578        | 70.476.773        |
| <b>Varebeholdninger</b>                 | 4    | <b>71.579.578</b> | <b>70.476.773</b> |
| Tilgodehavender fra leje og forpagtning |      | 2.092.216         | 2.372.283         |
| Andre tilgodehavender                   |      | 632.671           | 730.784           |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>2.724.887</b>  | <b>3.103.067</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>74.304.465</b> | <b>73.579.840</b> |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>74.304.465</b> | <b>73.579.840</b> |

## Balance 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                  |      | 6.995.321         | 6.775.971         |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 5    | <b>7.075.321</b>  | <b>6.855.971</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 1.172.942         | 1.158.360         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>1.172.942</b>  | <b>1.158.360</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 0                 | 28.638.325        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>0</b>          | <b>28.638.325</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 0                 | 1.726.859         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 127.562           | 63.054            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 63.396.271        | 32.571.650        |
| Selskabsskat                                       |      | 51.500            | 907.449           |
| Anden gæld   |      | 2.480.869         | 1.658.172         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>66.056.202</b> | <b>36.927.184</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>66.056.202</b> | <b>65.565.509</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>74.304.465</b> | <b>73.579.840</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 6, 7 |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 8    |                   |                   |

## Noter

|   | 2015                  | 2014                     |                  |
|---|-----------------------|--------------------------|------------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>                   |                       |                          |                  |
| Andre finansielle indtægter                       | 23.129                | 0                        |                  |
|   | <b>23.129</b>         | <b>0</b>                 |                  |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>                |                       |                          |                  |
| Koncerninterne renter                             | 220.100               | 318.323                  |                  |
| Renter realkreditinstitutter                      | 523.693               | 432.145                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger i øvrigt           | 238.780               | 456                      |                  |
|   | <b>982.573</b>        | <b>750.924</b>           |                  |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                  |                       |                          |                  |
| Beregnet selskabsskat                             | 51.500                | 907.449                  |                  |
| Regulering af udskudt skat                        | 14.582                | 0                        |                  |
| Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats | 0                     | -64.297                  |                  |
|   | <b>66.082</b>         | <b>843.152</b>           |                  |
| <b>4. Varebeholdninger</b>                        |                       |                          |                  |
| Kostpris, grunde og bygninger                     | 70.456.634            | 69.353.829               |                  |
| Aktiverede renteudgifter                          | 1.122.944             | 1.122.944                |                  |
|   | <b>71.579.578</b>     | <b>70.476.773</b>        |                  |
| <b>5. Egenkapital</b>                             |                       |                          |                  |
|   | <b>Anpartskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
| Egenkapital primo                                 | 80.000                | 6.775.971                | 6.855.971        |
| Overført resultat                                 | 0                     | 219.350                  | 219.350          |
|   | <b>80.000</b>         | <b>6.995.321</b>         | <b>7.075.321</b> |

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**6. Eventualforpligtelser**

## Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ceraco A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

|  | 2015             | 2014     |
|--|------------------|----------|
| <b>7. Kontraktlige forpligtelser</b>             |                  |          |
| Værdi af indgåede entreprisekontrakter mv. udgør | 7.447.794        | 0        |
|  | <b>7.447.794</b> | <b>0</b> |
| Restforpligtelse udgør                           | 6.350.590        | 0        |
|  | <b>6.350.590</b> | <b>0</b> |

## Noter

### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.