



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

VANDMANDEN APS

C/O DEAS A/S, SKIBBROGADE 3, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

24. MAJ - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. marts 2018

Ronnie Stern Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 24. maj - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vandmanden ApS c/o DEAS A/S Skibbrogade 3 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 66 34 88 Stiftet: 24. maj 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 24. maj - 31. december
Direktion	Ronnie Stern Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. maj - 31. december 2017 for 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. maj - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. januar 2018

Direktion:

Ronnie Stern Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Vandmanden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vandmanden ApS for regnskabsåret 24. maj - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 25. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 24. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.
DRIFTSRESULTAT		1.142.456
Andre finansielle indtægter		14.604
Andre finansielle omkostninger	1	-459.585
RESULTAT FØR SKAT		697.475
Skat af årets resultat	2	-154.618
ÅRETS RESULTAT		542.857
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat		542.857
I ALT		542.857

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		27.717.005
Materielle anlægsaktiver.....	3	27.717.005
ANLÆGSAKTIVER.....		27.717.005
Andre tilgodehavender.....		336.009
Periodeafgrænsningsposter.....		18.395
Tilgodehavender.....		354.404
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		354.404
AKTIVER.....		28.071.409
PASSIVER		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		542.857
EGENKAPITAL.....	4	592.857
Hensættelse til udskudt skat.....		65.760
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		65.760
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.121.309
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	18.121.309
Gæld til pengeinstitutter.....		3.995.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.688
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.559.589
Selskabsskat.....		88.858
Anden gæld.....		1.603.563
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.291.483
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		27.412.792
PASSIVER.....		28.071.409
 Eventualposter mv.	 6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Medarbejderforhold	8	

NOTER

	2017 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger		1	
Tilknyttede virksomheder.....	59.589		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	399.996		
	459.585		
Skat af årets resultat		2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	88.858		
Regulering af udskudt skat.....	65.760		
	154.618		
Materielle anlægsaktiver		3	
	Investerings- ejendomme		
Tilgang.....	27.717.005		
Kostpris 31. december 2017.....	27.717.005		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	27.717.005		
<i>Dagsværdi for investeringsejendom</i>			
Investeringsejendommen består af en kontorejendom med 19 lejemål i Aalborg, som er anskaffet i 2017. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af kontorejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.800-2.200 tkr. for ejendommen.			
Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,0-7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,0-7,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Aalborg.			
Egenkapital		4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	
		I alt	
Egenkapital 24. maj 2017.....	50.000	0	50.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		542.857	542.857
Egenkapital 31. december 2017.....	50.000	542.857	592.857

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	24/5 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	18.121.309	0	18.121.309	
	0	18.121.309	0	18.121.309	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ROC Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.121 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 28.237 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 10.800 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.					
 Medarbejderforhold					 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vandmanden ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.