

# Ved Stranden Bolig ApS

CVR-nr. 31 15 63 51

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.05.14

Mads Doré Hansen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Ved Stranden Bolig ApS  
c/o Mads Doré ApS  
Havnevej 11  
9560 Hadsund  
Hjemsted: Mariagerfjord  
CVR-nr.: 31 15 63 51

---

**Direktion**

---

Ole Madsen  
Mads Doré Hansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Østjydsk Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Ved Stranden Bolig 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 7. april 2014

**Direktionen**

Ole Madsen

Mads Doré Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ved Stranden Bolig ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ved Stranden Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 7. april 2014

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Nielsen  
Statsaut. revisor

Note		2013 DKK	2012 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>142.561</b>	<b>1.344</b>
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-125.279	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>17.282</b>	<b>1.344</b>
	Andre finansielle indtægter	0	149
2	Andre finansielle omkostninger	-73.756	-58.182
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-73.756</b>	<b>-58.033</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-56.474</b>	<b>-56.689</b>
3	Skat af årets resultat	2.272	12.860
	<b>Årets resultat</b>	<b>-54.202</b>	<b>-43.829</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	-54.202	-43.829
	<b>I alt</b>	<b>-54.202</b>	<b>-43.829</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	3.772.750	1.931.516
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.772.750</b>	<b>1.931.516</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.772.750</b>	<b>1.931.516</b>
	Udskudt skatteaktiv	46.132	43.860
	Andre tilgodehavender	0	500.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>46.132</b>	<b>543.860</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>46.132</b>	<b>543.860</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.818.882</b>	<b>2.475.376</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	700.000	700.000
	Overført resultat	314.585	368.787
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.014.585</b>	<b>1.068.787</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	935.000	905.598
	Kreditinstitutter i øvrigt	350.000	0
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.285.000</b>	<b>905.598</b>
	Gæld til kreditinstitutter	1.454.620	242.794
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	11.125
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	223.667
	Anden gæld	46.977	23.405
	Periodeafgrænsningsposter	7.700	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.519.297</b>	<b>500.991</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.804.297</b>	<b>1.406.589</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.818.882</b>	<b>2.475.376</b>

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

## 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 lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## 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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

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.

## 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**1. Selskabets hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af bolig-ejendomme.

	2013	2012
	DKK	DKK

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	3.667
Øvrige finansielle omkostninger	73.756	54.515
I alt	73.756	58.182

**3. Skatter**

Årets udskudte skat	-2.272	-14.172
Regulering af tidligere års skat	0	1.312
I alt	-2.272	-12.860

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.12	1.900.000
Tilgang i året	1.850.000
Kostpris pr. 31.12.13	3.750.000
Nedskrivninger i året	-22.750
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	-22.750
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	3.772.750

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	700.000	412.616
Forslag til resultatdisponering	0	-43.829
Saldo pr. 31.12.12	700.000	368.787

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	700.000	368.787
Forslag til resultatdisponering	0	-54.202
Saldo pr. 31.12.13	700.000	314.585

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

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	935.000	935.000	905.598
Kreditinstitutter i øvrigt	350.000	350.000	0
Anden gæld	0	0	0
I alt	1.285.000	1.285.000	905.598

**7. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 935 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.864.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.850, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.909.

## 8. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Doréholding ApS, Mariagerfjord  
Jan Mikkelsen Holding ApS, Mariagerfjord  
Ole Madsen Holding ApS, Mariagerfjord  
PH Information ApS, Mariagerfjord.