

**Vandhaven ApS**

**Rønbjerg Alle 1**

**3400 Hillerød**

**CVR-nr. 20 57 95 36**

**Årsrapport for 2013**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 11/06 2014

---

Kirsten Hoelstad  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	11
Balance pr. 31. december 2013	12
Noter til årsrapporten	14

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Vandhaven ApS  
Rønbjerg Alle 1  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 20 57 95 36  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. december 1997  
Hjemsted: Hillerød

### **Direktion**

Kirsten Hoelstad

### **Revision**

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Marievej 3  
2630 Taastrup

### **Pengeinstitut**

Jyske Bank A/S  
Slotsgade 19  
3400 Hillerød

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. januar - 31. december 2013 for Vandhaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 11. juni 2014

### **Direktion**

Kirsten Hoelstad

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Vandhaven ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Vandhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet og at selskabet har haft et tab på 282 tkr. i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2013, og at selskabets kortfristede forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets omsætningsaktiver med 233 tkr. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Ledelsen har ikke sikret afholdelse af generalforsamling senest 6 måneder efter, at ledelsen konstaterede, at halvdelen af selskabets kapital var tabt. Denne overtrædelse af selskabslovens § 119 kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

#### **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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Taastrup, den 11. juni 2014

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Martin Santino Lo Turco  
Statsautoriseret revisor

Frank Husum  
Registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er udlejning af ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 281.995, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 841.464.

### **Kapitalberedskabet**

Selskabet har pr. 31. december 2013 en negativ egenkapital på 841 tkr., hvilken ledelsen forventer at reetablere via egen indtjening og salg af selskabets ejendom. Ledelsen har på baggrund af foranstående samt det i note 1 anførte valgt at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vandhaven ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med til knyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Produktionsbygninger	20-40 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-59.472</b>	<b>127.686</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-18.428</u>	<u>-1.572</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-77.900</b>	<b>126.114</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	<u>-57.888</u>	<u>-76.784</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-135.788</b>	<b>49.330</b>
Finansielle indtægter	4	4	23
Finansielle omkostninger	5	<u>-146.211</u>	<u>-81.876</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-281.995</b>	<b>-32.523</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-281.995</u></b>	<b><u>-32.523</u></b>
Overført resultat		<u>-281.995</u>	<u>-32.523</u>
		<b><u>-281.995</u></b>	<b><u>-32.523</u></b>

## Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.144.109	2.201.997
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>21.104</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>2.144.109</u></b>	<b><u>2.223.101</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.144.109</u></b>	<b><u>2.223.101</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.119	38.593
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.401	26.401
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>6.726</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>36.520</u></b>	<b><u>71.720</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>55</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>36.575</u></b>	<b><u>71.720</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.180.684</u></b>	<b><u>2.294.821</u></b>

## Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-991.464	-709.469
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-841.464</b>	<b>-559.469</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.082.466	2.174.176
Anden gæld		412.050	445.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>2.494.516</b>	<b>2.619.176</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	93.810	0
Banker		0	10.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		258.713	162.425
Anden gæld		128.609	43.866
Periodeafgrænsningsposter		0	8.000
Deposita		46.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>527.632</b>	<b>235.114</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.022.148</b>	<b>2.854.290</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.180.684</b>	<b>2.294.821</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern forudsætningen lægges til grund for regnskabet. Ledelsen har, ud fra sit kendskab til virksomheden, skønnede fremtidsudsigter, forventninger til den fremtidige indtjening og cashflow, tilstedeværende kreditfaciliteter samt virksomhedens egenkapital konkluderet, at selskabet er i stand til at fortsætte sin virksomhed i mindst de kommende 12 måneder fra balancedagen.

	2013 kr.	2012 kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	0	1.572
Andre personaleomkostninger	18.428	0
	<u>18.428</u>	<u>1.572</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	57.888	76.784
	<u>57.888</u>	<u>76.784</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	4	23
	<u>4</u>	<u>23</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	92.322	81.876
Kursreguleringer omkostninger	53.889	0
	<u>146.211</u>	<u>81.876</u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013	2.849.305	222.476
Afgang i årets løb	0	-222.476
Kostpris 31. december 2013	<u>2.849.305</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	647.308	0
Årets afskrivninger	57.888	201.372
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-201.372
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>705.196</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u>2.144.109</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	150.000	-709.469	-559.469
Årets resultat	0	-281.995	-281.995
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>-991.464</u></b>	<b><u>-841.464</u></b>

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.174.176	2.140.276	57.810	1.612.655
Anden gæld	445.000	448.050	36.000	301.000
	<b><u>2.619.176</u></b>	<b><u>2.588.326</u></b>	<b><u>93.810</u></b>	<b><u>1.913.655</u></b>

### 9 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Vandhaven Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 500.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Vandhaven Holding ApS, CVR-nr. 31602157, Hillerød