

**Ejendomsselskabet matr.
nr. 29 cc, Vandflod By
ApS**
Blåvandvej 26
6857 Blåvand
CVR-nr. 19370984

**Årsrapport 01.11.2016 -
31.10.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.01.2018

Dirigent

Navn: Brian Ørnskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.10.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet matr. nr. 29 cc, Vandflod By ApS
Blåvandvej 26
6857 Blåvand

CVR-nr.: 19370984

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.11.2016 - 31.10.2017

Direktion

Brian Ørnskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 for Ejendomsselskabet matr. nr. 29 cc, Vandflod By ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blåvand, den 18.01.2018

Direktion

Brian Ørnskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet matr. nr. 29 cc, Vandflod By ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet matr. nr. 29 cc, Vandflod By ApS for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 18.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Erik Helmuth Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets årsrapport for 2016/17 udviser et tilfredsstillende resultat, et overskud på 596 t.kr.

Balancesummen udgør 24.966 t.kr., og egenkapitalen udgør 7.707 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.610.331	1.610.980
Af- og nedskrivninger		<u>(800.000)</u>	<u>(800.000)</u>
Driftsresultat		810.331	810.980
Andre finansielle indtægter	1	97.445	75.392
Andre finansielle omkostninger		<u>(143.322)</u>	<u>(135.601)</u>
Resultat før skat		764.454	750.771
Skat af årets resultat	2	<u>(168.664)</u>	<u>(166.756)</u>
Årets resultat		595.790	584.015
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>595.790</u>	<u>584.015</u>
		595.790	584.015

Balance pr. 31.10.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		21.400.000	22.200.000
Materielle anlægsaktiver	3	21.400.000	22.200.000
Anlægsaktiver		21.400.000	22.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.547.702	2.768.056
Periodeafgrænsningsposter		17.800	26.500
Tilgodehavender		3.565.502	2.794.556
Omsætningsaktiver		3.565.502	2.794.556
Aktiver		24.965.502	24.994.556

Balance pr. 31.10.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>7.507.174</u>	<u>6.911.384</u>
Egenkapital		<u>7.707.174</u>	<u>7.111.384</u>
Udskudt skat		<u>3.500.800</u>	<u>3.609.600</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.500.800</u>	<u>3.609.600</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.380.041	12.865.582
Deposita		<u>434.844</u>	<u>434.844</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>12.814.885</u>	<u>13.300.426</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	498.000	508.000
Skyldig selskabsskat		277.464	272.668
Anden gæld		<u>167.179</u>	<u>192.478</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>942.643</u>	<u>973.146</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.757.528</u>	<u>14.273.572</u>
Passiver		<u>24.965.502</u>	<u>24.994.556</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	6.911.384	7.111.384
Årets resultat	0	595.790	595.790
Egenkapital ultimo	200.000	7.507.174	7.707.174

Noter

	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	97.445	75.392
	97.445	75.392

	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	277.464	272.668
Ændring af udskudt skat	(108.800)	(105.912)
	168.664	166.756

	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	25.000.000
Kostpris ultimo	25.000.000
Af- og nedskrivninger primo	(2.800.000)
Årets afskrivninger	(800.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.600.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.400.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	498.000	508.000	12.380.041	10.375.000
Deposita	0	0	434.844	0
	498.000	508.000	12.814.885	10.375.000

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for alt mellemværende mellem Sydbank A/S og dets søsterselskab, Ørnskov SuperBest ApS. Gæld til Sydbank A/S pr. 31.10.2017 udgør 0 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 070266 Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Den samlede selskabsskat er foreløbigt opgjort til 621 t.kr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.400.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakt. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører drift af ejendommen, kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.