



**Ejendomsselskabet Matr.Nr. 29  
CC, Vandflod By ApS**

Blåvandvej 26, 6857 Blåvand  
CVR-nr. 19370984

**Årsrapport 01.11.2018 - 31.10.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.02.2020

---

**Brian Ørnskov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 31.10.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Matr.Nr. 29 CC, Vandflod By ApS

Blåvandvej 26

6857 Blåvand

CVR-nr.: 19370984

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.11.2018 - 31.10.2019

## Direktion

Brian Ørnskov

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019 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. 31.10.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blåvand, den 29.01.2020

**Direktion**

**Brian Ørnskov**  
direktion

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Matr.Nr. 29 CC, Vandflod By ApS**

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Matr.Nr. 29 CC, Vandflod By ApS for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 29.01.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

### **Erik Helmuth Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 10168

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets årsrapport for 2018/19 udviser et tilfredsstillende resultat, et overskud på 615 t.kr.

Balancesummen udgør 24.837 t.kr., og egenkapitalen udgør 8.934 t.kr.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.599.074</b>	<b>1.606.110</b>
Af- og nedskrivninger		(811.000)	(800.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>788.074</b>	<b>806.110</b>
Andre finansielle indtægter	1	124.261	113.699
Andre finansielle omkostninger		(123.699)	(133.783)
<b>Resultat før skat</b>		<b>788.636</b>	<b>786.026</b>
Skat af årets resultat	2	(173.910)	(173.546)
<b>Årets resultat</b>		<b>614.726</b>	<b>612.480</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		614.726	612.480
<b>Resultatdisponering</b>		<b>614.726</b>	<b>612.480</b>



# Balance pr. 31.10.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		20.135.580	20.600.000
Materielle aktiver under udførelse		448.153	36.965
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>20.583.733</b>	<b>20.636.965</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.583.733</b>	<b>20.636.965</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.226.430	4.310.121
Andre tilgodehavender		7.076	0
Periodeafgrænsningsposter		19.700	18.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.253.206</b>	<b>4.328.921</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.253.206</b>	<b>4.328.921</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.836.939</b>	<b>24.965.886</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		8.734.380	8.119.654
<b>Egenkapital</b>		<b>8.934.380</b>	<b>8.319.654</b>
Udskudt skat		3.361.000	3.394.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.361.000</b>	<b>3.394.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.369.438	11.875.037
Deposita		434.844	434.844
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>11.804.282</b>	<b>12.309.881</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	508.000	504.000
Skyldig selskabsskat		206.910	280.346
Anden gæld		22.367	158.005
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>737.277</b>	<b>942.351</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.541.559</b>	<b>13.252.232</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.836.939</b>	<b>24.965.886</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	8.119.654	8.319.654
Årets resultat	0	614.726	614.726
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>8.734.380</b>	<b>8.934.380</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	124.261	113.699
	<b>124.261</b>	<b>113.699</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	206.910	280.346
Ændring af udskudt skat	(33.000)	(106.800)
	<b>173.910</b>	<b>173.546</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	25.000.000	36.965
Tilgange	346.580	448.153
Afgange	0	(36.965)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.346.580</b>	<b>448.153</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.400.000)	0
Årets afskrivninger	(811.000)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.211.000)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.135.580</b>	<b>448.153</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	508.000	504.000	11.369.438	9.263.000
Deposita	0	0	434.844	0
	<b>508.000</b>	<b>504.000</b>	<b>11.804.282</b>	<b>9.263.000</b>

## 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. 31.10.2019 udgør 0 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 070266 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.136 t. 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, kontoromkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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 alle danske 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 aktiver

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 aktiver 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.

#### 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, reguleret for betalt acontoskat.