



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET MATR.NR. 29-CC VANDFLOD BY APS**

**BLÅVANDVEJ 26, 6857 BLÅVAND**

**ÅRSRAPPORT**

**1. NOVEMBER 2022 - 31. OKTOBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. februar 2024

---

Brian Ørnskov

**CVR-NR. 19 37 09 84**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET MATR.NR. 29-CC VANDFLOD BY ApS Blåvandvej 26 6857 Blåvand
	CVR-nr.: 19 37 09 84 Stiftet: 21. juni 1996 Kommune: Varde Regnskabsår: 1. november 2022 - 31. oktober 2023
<b>Direktion</b>	Brian Ørnskov
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blåvand, den 29. februar 2024

Direktion:

---

Brian Ørnskov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejeren 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 1. november 2022 - 31. oktober 2023, 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. oktober 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jes Rotbøl Primdahl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42811

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.748.037</b>	<b>1.743.644</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-993.260	-941.900
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>754.777</b>	<b>801.744</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	143.953	106.950
Øvrige finansielle omkostninger.....		-392.869	-117.898
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>505.861</b>	<b>790.796</b>
Skat af årets resultat.....	2	-110.727	-182.566
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>395.134</b>	<b>608.230</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		395.134	608.230
<b>I ALT</b> .....		<b>395.134</b>	<b>608.230</b>



## BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		19.678.629	20.620.529
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		205.440	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>19.884.069</b>	<b>20.620.529</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.884.069</b>	<b>20.620.529</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.982.970	4.106.705
Periodeafgrænsningsposter.....		27.400	27.400
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.010.370</b>	<b>4.134.105</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>80.065</b>	<b>402.313</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.090.435</b>	<b>4.536.418</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.974.504</b>	<b>25.156.947</b>

## BALANCE 31. OKTOBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		10.869.921	10.474.787
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.069.921</b>	<b>10.674.787</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		3.095.000	3.210.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.095.000</b>	<b>3.210.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.582.853	9.881.125
Deposita.....		482.517	482.517
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>10.065.370</b>	<b>10.363.642</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		400.000	480.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.500	22.500
Selskabsskat.....		225.727	289.566
Anden gæld.....		95.986	116.452
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>744.213</b>	<b>908.518</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.809.583</b>	<b>11.272.160</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.974.504</b>	<b>25.156.947</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2022.....	200.000	10.474.787	10.674.787
Forslag til resultatdisponering.....		395.134	395.134
<b>Egenkapital 31. oktober 2023.....</b>	<b>200.000</b>	<b>10.869.921</b>	<b>11.069.921</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	143.953	106.950		
	<b>143.953</b>	<b>106.950</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	225.727	289.566		
Regulering af udskudt skat.....	-115.000	-107.000		
	<b>110.727</b>	<b>182.566</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. november 2022.....	28.591.329	0		
Tilgang.....	0	256.800		
Kostpris 31. oktober 2023.....	<b>28.591.329</b>	<b>256.800</b>		
Af- og nedskrivninger 1. november 2022.....	7.970.800	0		
Årets afskrivninger .....	941.900	51.360		
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2023.....	<b>8.912.700</b>	<b>51.360</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2023.....	<b>19.678.629</b>	<b>205.440</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/10 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/10 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.982.853	400.000	7.576.457	10.361.125
Deposita.....	482.517	0	0	482.517
	<b>10.465.370</b>	<b>400.000</b>	<b>7.576.457</b>	<b>10.843.642</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 070266 HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.679 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET MATR.NR. 29-CC VANDFLOD BY ApS for 2022/23 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og 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.

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

### Gældsforpligtelser

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.