



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ASSENS LAGER & BÅDHOTEL APS**  
**C/O EA VÆRKTØJ EJENDOMME A/S, MANDAL ALLE 5, 5500 MIDDELFART**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. november 2022

---

Henning Braa Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Assens Lager & Bådhotel ApS c/o EA Værktøj Ejendomme A/S Mandal Alle 5 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 30 56 42 00 Stiftet: 2. juni 2008 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Andersen, formand Tom Carsten Pedersen Henning Braa Sørensen
<b>Direktion</b>	Henning Braa Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Assens Lager & Bådhotel ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 22. november 2022

Direktion:

---

Henning Braa Sørensen

Bestyrelse:

---

Jørgen Andersen  
Formand

---

Tom Carsten Pedersen

---

Henning Braa Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Assens Lager & Bådhotel ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Assens Lager & Bådhotel ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Haderslev, den 22. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kenneth Albert  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41312

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og 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. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>227.540</b>	<b>249.247</b>
Af- og nedskrivninger.....		-146.627	-1.039.955
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>80.913</b>	<b>-790.708</b>
Finansielle omkostninger.....		-14.924	-15.870
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>65.989</b>	<b>-806.578</b>
Skat af årets resultat.....	1	5.895	56.576
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>71.884</b>	<b>-750.002</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		71.884	-750.002
<b>I ALT</b> .....		<b>71.884</b>	<b>-750.002</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		3.471.817	3.567.138
Driftsmateriel.....		32.789	68.440
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.504.606</b>	<b>3.635.578</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.504.606</b>	<b>3.635.578</b>
Tilgodehavender fra salg.....		48.750	0
Udskudt skatteaktiv.....		68.072	62.177
Andre tilgodehavender.....		0	3.965
Periodeafgrænsningsposter.....		14.100	20.500
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>130.922</b>	<b>86.642</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>282.467</b>	<b>276.156</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>413.389</b>	<b>362.798</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.917.995</b>	<b>3.998.376</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		3.660.000	3.660.000
Overført overskud.....		-711.317	-783.201
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.948.683</b>	<b>2.876.799</b>
Kreditinstitutter.....		775.409	925.527
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>775.409</b>	<b>925.527</b>
Kreditinstitutter.....		153.000	153.000
Anden gæld.....		40.903	43.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>193.903</b>	<b>196.050</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>969.312</b>	<b>1.121.577</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.917.995</b>	<b>3.998.376</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>5</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	3.660.000	-783.201	2.876.799
Forslag til resultatdisponering.....		71.884	71.884
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>3.660.000</b>	<b>-711.317</b>	<b>2.948.683</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-5.895	-56.576		
	<b>-5.895</b>	<b>-56.576</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel		
Kostpris 1. oktober 2021.....	5.687.654	302.379		
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>	<b>5.687.654</b>	<b>302.379</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....	2.120.516	233.939		
Årets afskrivninger .....	95.321	35.651		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....</b>	<b>2.215.837</b>	<b>269.590</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>	<b>3.471.817</b>	<b>32.789</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>	
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Kreditinstitutter.....	928.409	153.000	188.054	1.078.527
	<b>928.409</b>	<b>153.000</b>	<b>188.054</b>	<b>1.078.527</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 928 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 3.472 tkr.				
	2021/22	2020/21		
 <b>Medarbejderforhold</b>				<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Assens Lager & Bådhotel ApS for 2021/22 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %
Driftsmateriel.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## 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.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.