



Ved Fjorden 2 A/S

Ved Fjorden 2 B, st. th
7600 Struer
CVR-nr. 33595425

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.05.2023

Annemette Færch
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ved Fjorden 2 A/S
Ved Fjorden 2 B, st. th
7600 Struer

CVR-nr.: 33595425
Hjemsted: Struer
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Annemette Færch, formand
Hans Christian Krogh
Rasmus Færch

Direktion

Jørgen Nielsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ved Fjorden 2 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 04.05.2023

Direktion

Jørgen Nielsen

adm. dir.

Bestyrelse

Annemette Færch

formand

Hans Christian Krogh

Rasmus Færch

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ved Fjorden 2 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ved Fjorden 2 A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 revisoreres 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.

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.

Silkeborg, den 04.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821

Jannie Skovbo Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne43513

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, udvikling og administration af fast ejendom samt al handel og aktivitet i tilknytning til nævnte virksomhed, herunder bebyggelse og udlejning til centerformål, dagligvarebutikker, specialbutikker, liberale erhverv, klinikker, udstilling og lignende samt til boligbebyggelse og udlejning, parkeringspladser og andre lignende offentlige formål.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet udviser et overskud på 635 t.kr. i 2022 mod et overskud på 685 t.kr. i 2021, efter implementering af ændring i selskabets anvendte regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51. Der henvises til beskrivelse under "Anvendt regnskabspraksis".

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.157.425	2.992.393
Af- og nedskrivninger		(1.336.338)	(1.320.792)
Driftsresultat		1.821.087	1.671.601
Andre finansielle omkostninger	1	(849.788)	(794.354)
Resultat før skat		971.299	877.247
Skat af årets resultat	2	(336.421)	(192.700)
Årets resultat		634.878	684.547
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		634.878	684.547
Resultatdisponering		634.878	684.547

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		56.991.873	57.082.169
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		75.980	202.664
Materielle aktiver	3	57.067.853	57.284.833
Anlægsaktiver		57.067.853	57.284.833
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		150.000	0
Udskudt skat		302.000	479.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.087.446
Periodeafgrænsningsposter		21.571	0
Tilgodehavender		473.571	1.566.446
Likvide beholdninger		0	18.401
Omsætningsaktiver		473.571	1.584.847
Aktiver		57.541.424	58.869.680

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		11.989.657	11.354.779
Egenkapital		12.489.657	11.854.779
Gæld til realkreditinstitutter		15.858.667	16.788.739
Deposita		358.017	209.192
Periodeafgrænsningsposter		120.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	16.336.684	16.997.931
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	931.760	924.843
Bankgæld		960.622	0
Deposita		237.734	243.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		329.332	63.619
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.711.557	27.673.750
Skyldig skat		159.421	0
Anden gæld		310.144	931.288
Periodeafgrænsningsposter	5	74.513	180.035
Kortfristede gældsforpligtelser		28.715.083	30.016.970
Gældsforpligtelser		45.051.767	47.014.901
Passiver		57.541.424	58.869.680
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	17.235.490	17.735.490
Ændring i regnskabspraksis	0	(5.880.711)	(5.880.711)
Korrigeret egenkapital primo	500.000	11.354.779	11.854.779
Årets resultat	0	634.878	634.878
Egenkapital ultimo	500.000	11.989.657	12.489.657

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	625.253	561.053
Renteomkostninger i øvrigt	224.535	233.301
	849.788	794.354

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	159.421	0
Ændring af udskudt skat	54.000	1.280.146
Regulering vedrørende tidligere år	123.000	0
Refusion i sambeskatning	0	(1.087.446)
	336.421	192.700

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	73.259.507	8.041.243
Tilgange	1.119.358	0
Kostpris ultimo	74.378.865	8.041.243
Af- og nedskrivninger primo	0	(7.838.579)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(16.177.338)	0
Årets afskrivninger	(1.209.654)	(126.684)
Af- og nedskrivninger ultimo	(17.386.992)	(7.965.263)
Dagsværdireguleringer primo	(8.637.627)	0
Effekt af ændring i regnskabspraksis	8.637.627	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.991.873	75.980

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	931.760	924.843	15.858.667	12.090.072
Deposita	0	0	358.017	209.192
Periodeafgrænsningsposter	0	0	120.000	0
	931.760	924.843	16.336.684	12.299.264

5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Nyholmvej, Holstebro ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 56.992 t.kr.

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største henholdsvis mindste koncern:

Ejendomsselskabet Nyholmvej, Holstebro, CVR-nr. 21 37 02 90, Ved Fjorden 2B, st. th.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af investeringsejendomme fra dagsværdimetodens 3. niveau til anvendelse af kostprismetoden, som det laveste niveau, da ledelsen i det nuværende marked ikke anser værdiansættelse til kapitaliseret dagsværdi for pålideligt og målinger til kapitalværdier forbundet med for store usikkerheder. Dertil vurderes måling til kostpris at give et mere retvisende billede og fremkomme med mere relevant information for regnskabets brugere, herunder med fokus på det direkte driftsafkast, hvor der anlægges en langsigtet investeringshorisont i lokalområdet i Vestjylland.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 51.

Praksisændringen medfører pr. 01.01.2021 en mindskelse af materielle anlægsaktiver med 4.881.115 kr. og egenkapitalen med nettoeffekten efter skat, 3.807.155 kr. Resultateffekten i 2021 udgør -2.073.556 kr., bestående af afskrivninger, 1.194.108 kr. og tilbageførsel af positive værdireguleringer for for året, 1.464.448 kr., samt nettoskatteeffekten heraf, +585.000 kr. Pr. 01.01.2022 er egenkapitalen således påvirket negativt med 5.880.711 kr., ligesom balancesummen er mindsket med samme beløb.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld til banken og realkreditinstitutter samt kassedifferencer mm.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der ejes ikke 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris, som laveste dagsværdihierarki, med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, som vurderes at være det mest pålidelige og retvisende henset til ejendommenes beliggenhed og det nuværende marked. Der ejes ikke grunde.

Regnskabsårets afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 skat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.