

# Årsdale Badepension ApS

Trelleborggade 15, st. th., 2150 Nordhavn

CVR-nr. 35 67 13 90

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2022.

---

Jens Beyer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Årsdale Badepension ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 19. april 2022

**Direktion**

Bjørn Holm Beyer

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Årsdale Badepension ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Årsdale Badepension ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 19. april 2022

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne30145

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Årsdale Badepension ApS Trelleborggade 15, st. th. 2150 Nordhavn
	CVR-nr.: 35 67 13 90
	Stiftet: 19. februar 2014
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bjørn Holm Beyer
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2021, udviser et resultat på -128.665 kr. mod -79.880 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 1.872.312 kr.

### Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 8.332 stk. á 1 kr., hvilket svarer til 16,67 % af virksomhedskapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Årsdale Badepension ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Årsdale Badepension ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-35.852</b>	<b>27.304</b>
2 Personaleomkostninger	10.000	-85.314
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-92.883</u>	<u>-15.325</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-118.735</b>	<b>-73.335</b>
Andre finansielle indtægter	0	17.480
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-45.930</u>	<u>-24.025</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-164.665</b>	<b>-79.880</b>
Skat af årets resultat	<u>36.000</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>-128.665</b>	<b>-79.880</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-128.665</u>	<u>-79.880</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-128.665</b>	<b>-79.880</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	4.617.184	3.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4.617.184	3.200.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.617.184</b>	<b>3.200.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	304.185	0
Periodeafgrænsningsposter	7.736	6.402
Tilgodehavender i alt	311.921	6.402
Likvide beholdninger	256.166	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>568.087</b>	<b>6.402</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.185.271</b>	<b>3.206.402</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	1.756.169	1.933.057
Overført resultat	66.143	17.920
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.872.312</b>	<b>2.000.977</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
4 Hensættelser til udskudt skat	360.000	396.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>360.000</b>	<b>396.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	1.708.111	0
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.708.111	0
5 Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Gæld til pengeinstitutter	0	574.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.994	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	276.410	107.128
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	817.244	43.750
Anden gæld	41.700	71.152
Periodeafgrænsningsposter	7.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.244.848	809.425
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.952.959</b>	<b>809.425</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.185.271</b>	<b>3.206.402</b>

1 Særlige poster

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	0	97.800	147.800
Årets overførte resultat	0	0	-79.880	-79.880
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>1.933.057</u>	<u>0</u>	<u>1.933.057</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.933.057	17.920	2.000.977
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-116.393	0	-116.393
Årets overførte resultat	0	0	-128.665	-128.665
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-60.495	0	-60.495
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	0	60.495	60.495
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>116.393</u>	<u>116.393</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>1.756.169</b></u>	<u><b>66.143</b></u>	<u><b>1.872.312</b></u>

## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indtægter:		
Kompensation for faste omkostninger under Covid-19	60.136	45.151
	<u>60.136</u>	<u>45.151</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	60.136	45.151
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>60.136</u></b>	<b><u>45.151</u></b>

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	-10.000	84.311
Andre omkostninger til social sikring	0	1.003
	<u>-10.000</u>	<u>85.314</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>



## Noter

	31/12 2021	31/12 2020		
<b>3. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	959.753	959.753		
Tilgang i årets løb	1.510.067	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.469.820</b>	<b>959.753</b>		
Opskrivninger primo	2.329.057	0		
Årets opskrivning	0	2.329.057		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.329.057</b>	<b>2.329.057</b>		
Af- og nedskrivninger primo	-88.810	-73.485		
Årets afskrivninger	-92.883	-15.325		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-181.693</b>	<b>-88.810</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.617.184</b>	<b>3.200.000</b>		
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	2.365.685	870.943		
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	2.550.000	2.550.000		
<b>4. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat primo	396.000	0		
Udskudt skat af årets resultat	-36.000	0		
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	0	396.000		
	<b>360.000</b>	<b>396.000</b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2021</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>31/12 2021</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2021</b>	<b>31/12 2021</b>
Anden gæld	1.708.111	0	1.708.111	0
	<b>1.708.111</b>	<b>0</b>	<b>1.708.111</b>	<b>0</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 3.000 tkr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 0 kr. på balancedagen. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 4.617 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bjørn Holm Beyer

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-253362985579 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 16:02:49  
Underskrevet med NemID

## Claus Søndergaard Nielsen

---

Som Revisor  
RID: 31289325 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 16:08:03  
Underskrevet med NemID

## Jens Erik Beyer

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-334686662513 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 17:18:00  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: fc8721ZkPRP247470887

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).