



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET VED STRANDEN APS

BANKPLADSEN 2, 9560 HADSUND

ÅRSRAPPORT

13. NOVEMBER 2017 - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2019

Lise Støvring

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 13. november 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Ved Stranden ApS Bankpladsen 2 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 39 08 21 28 Stiftet: 13. november 2017 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 13. november 2017 - 31. december 2018
Direktion	Lise Støvring Winnie Skousgaard Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Djursland Bank Nordre Strandvej 75 8240 Risskov

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. november 2017 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Ved Stranden 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. november 2017 - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 5. april 2019

Direktion:

Lise Støvring

Winnie Skousgaard Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ved Stranden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ved Stranden ApS for regnskabsåret 13. november 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Aalborg, den 5. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i året påbegyndt opførelse af erhvervsjendom til udlejning. Der har i denne forbindelse været afholdt opstartsomkostninger, som har påvirket årets resultat negativt og dermed selskabets egenkapital. Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen pr. 31. december 2018. Selskabets ledelse forventer, at ejendommen er færdigopført i løbet af 2019, hvorefter selskabet kan udleje ejendommen og i denne forbindelse reetablere selskabets egenkapital via positiv fremtidig indtjening.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 13. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2017/18 kr.
BRUTTOTAB.....		-15.670
Andre finansielle omkostninger.....		-21.912
RESULTAT FØR SKAT.....		-37.582
Skat af årets resultat.....		0
ÅRETS RESULTAT.....		-37.582
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-37.582
I ALT.....		-37.582

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		547.901
Materielle anlægsaktiver.....	1	547.901
ANLÆGSAKTIVER.....		547.901
Andre tilgodehavender.....		133.965
Tilgodehavender.....		133.965
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		133.965
AKTIVER.....		681.866
PASSIVER		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		-37.582
EGENKAPITAL.....	2	12.418
Gæld til pengeinstitutter.....		347.570
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.000
Anden gæld.....		313.878
Kortfristede gældsforpligtelser.....		669.448
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		669.448
PASSIVER.....		681.866
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	
Medarbejderforhold	4	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				1
			Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 13. november 2017.....			0	
Tilgang.....			547.901	
Afgang.....			0	
Kostpris 31. december 2018.....			547.901	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....			547.901	
 Egenkapital				 2
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 13. november 2017.....	50.000	0	50.000	
Forslag til resultatdisponering.....		-37.582	-37.582	
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	-37.582	12.418	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 3
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 400 tkr., der giver pant i materielle anlægsaktiver under udførsel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 548 tkr.				
 Medarbejderforhold				 4
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2				
Selskabet administreres af ulønnet direktion.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ved Stranden ApS for 2017/18 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30-50 år	50-80 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.