



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**

**VED STRANDEN 1 A, 9560 HADSUND**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. marts 2022

---

Lise Støvring

**CVR-NR. 39 08 21 28**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ved Stranden ApS Ved Stranden 1 A 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 39 08 21 28 Stiftet: 13. november 2017 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lise Støvring Winnie Skousgaard Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Djursland Bank Nordre Strandvej 75 8240 Risskov

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 23. marts 2022

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 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 23. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>268.461</b>	<b>263.964</b>
Af- og nedskrivninger.....		-217.619	-260.790
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>50.842</b>	<b>3.174</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-144.195	-146.942
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-93.353</b>	<b>-143.768</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-93.353</b>	<b>-143.768</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-93.353	-143.768
<b>I ALT</b> .....		<b>-93.353</b>	<b>-143.768</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		7.327.701	7.535.987
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		17.733	27.066
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>7.345.434</b>	<b>7.563.053</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.345.434</b>	<b>7.563.053</b>
Andre tilgodehavender.....		40.120	495
Periodeafgrænsningsposter.....		7.764	7.621
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>47.884</b>	<b>8.116</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>47.884</b>	<b>8.116</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.393.318</b>	<b>7.571.169</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-511.278	-417.925
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-461.278</b>	<b>-367.925</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.335.351	4.575.769
Deposita.....		81.600	81.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>4.416.951</b>	<b>4.657.369</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		242.500	241.101
Gæld til pengeinstitutter.....		78.047	838.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Anden gæld.....		3.066.518	2.187.457
Periodeafgrænsningsposter.....		35.580	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.437.645</b>	<b>3.281.725</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.854.596</b>	<b>7.939.094</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.393.318</b>	<b>7.571.169</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>3</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>4</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-417.925	-367.925
Forslag til resultatdisponering.....		-93.353	-93.353
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-511.278</b>	<b>-461.278</b>

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Andre anlæg, Grunde og driftsmateriel og bygninger inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....		7.816.735		27.999	
Kostpris 31. december 2021.....		<b>7.816.735</b>		<b>27.999</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		280.748		933	
Årets afskrivninger .....		208.286		9.333	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		<b>489.034</b>		<b>10.266</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>7.327.701</b>		<b>17.733</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.577.851	242.500	3.400.800	4.816.870	
Deposita.....	81.600	0	0	81.600	
	<b>4.659.451</b>	<b>242.500</b>	<b>3.400.800</b>	<b>4.898.470</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>3</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut har selskabet udstedt realkreditpantebrev på nom. i alt 5.075 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.328 tkr. pr. 31. december 2021.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev på nom. i alt 3.315 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.328 tkr. pr. 31. december 2021.					
			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>4</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	
Selskabet administreres af ulønnet direktion.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ved Stranden ApS for 2021 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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, 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 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. 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.....	10-50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2-5 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 nettosalgpris 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.