



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

VANDKANTEN MARIAGER APS

VEGGERBYVEJ 33, 9541 SULDRUP

ÅRSRAPPORT

16. JULI 2021 - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2023

René Thomasbjerg

CVR-NR. 42 55 38 83

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 16. juli 2021 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vandkanten Mariager ApS Veggerbyvej 33 9541 Suldrup
	CVR-nr.: 42 55 38 83 Stiftet: 16. juli 2021 Kommune: Rebild Regnskabsår: 16. juli 2021 - 31. december 2022
Direktion	Kenni Wigh-Thomsen René Thomasbjerg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Markedsvej 5-7 9600 Aars

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. juli 2021 - 31. december 2022 for Vandkanten Mariager 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. juli 2021 - 31. december 2022.

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.

Suldrup, den 2. juni 2023

Direktion:

Kenni Wigh-Thomsen

René Thomasbjerg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Vandkanten Mariager ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vandkanten Mariager ApS for regnskabsåret 16. juli 2021 - 31. december 2022 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 2. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 16. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		943.973
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.071.250
Andre finansielle omkostninger.....	1	-536.891
RESULTAT FØR SKAT		4.478.332
Skat af årets resultat.....	2	-989.221
ÅRETS RESULTAT		3.489.111
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		3.489.111
I ALT		3.489.111

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		47.610.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	47.610.000
ANLÆGSAKTIVER.....		47.610.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		30.021
Tilgodehavender.....		30.021
Likvide beholdninger.....		451.834
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		481.855
AKTIVER.....		48.091.855
PASSIVER		
Selskabskapital.....		100.000
Overført resultat.....		3.889.111
EGENKAPITAL.....		3.989.111
Hensættelse til udskudt skat.....		893.774
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		893.774
Gæld til realkreditinstitutter.....		33.789.245
Deposita.....		644.100
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	34.433.345
Gæld til realkreditinstitutter.....		395.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		164.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.188
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.953.986
Selskabsskat.....		95.447
Anden gæld.....		3.150.807
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.775.625
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		43.208.970
PASSIVER.....		48.091.855
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Koncernregnskab	7	
Medarbejderforhold	8	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 16. juli 2021.....	100.000	400.000	0	500.000
Forslag til resultatdisponering.....			3.489.111	3.489.111
Overførsler				
Overført overkurs.....		-400.000	400.000	0
Egenkapital 31. december 2022.....	100.000	0	3.889.111	3.989.111

NOTER

		Note
Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	322.111	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	214.780	
	536.891	
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	95.447	2
Regulering af udskudt skat.....	893.774	
	989.221	
Materielle anlægsaktiver		
	Investeringseje domme	3
Tilgang.....	43.538.750	
Kostpris 31. december 2022.....	43.538.750	
Årets værdireguleringer.....	4.071.250	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	4.071.250	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	47.610.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Boligudlejnings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....	47.610.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	4.071.250	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme, der er beliggende i Mariager. Boligudlejningsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet til 2.600 - 2.650 tkr. for alle boligudlejningsejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.011 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 190 tkr. samt en udlejningsprocent på 96 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,25 - 5,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	34.184.387	395.142	32.083.642	
Deposita.....	644.100	0	644.100	
	34.828.487	395.142	32.727.742	
 Eventualposter mv.				 5
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RT HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 34.789 tkr., er der givet pant på nominelt 45.000 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 47.610 tkr.				
 Koncernregnskab				 7
Selskabet indgår i koncernregnskabet for RT Holding ApS, Guldbækvej 126, 9530 Støvring, CVR-nummer: 28 85 60 67.				
 Medarbejderforhold				 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vandkanten Mariager 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til driften af ejendommen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.