

# Ejendomsselskabet matr.nr. 29-cc vandflod by ApS

Blåvandvej 26, 6857 Blåvand  
CVR-nr. 19 37 09 84

Årsrapport 2024/25

1. november - 31. oktober

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 22. januar 2026

---

Brian Ørnskov

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters and a horizontal line underneath the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet matr.nr. 29-cc vandflod by ApS  
Blåvandvej 26  
6857 Blåvand

CVR-nr.: 19 37 09 84  
Stiftet: 21. juni 1996  
Kommune: Varde  
Regnskabsår: 1. november 2024 - 31. oktober 2025

**Direktion** Brian Ørnskov

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 for Ejendomsselskabet matr.nr. 29-cc vandflod by ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. november 2025 - 31. oktober 2026 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blåvand, den 22. januar 2026

Direktion:

---

Brian Ørnskov

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet matr.nr. 29-cc vandflod by ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet matr.nr. 29-cc vandflod by ApS for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025, 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. oktober 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 22. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Lasse L. Wolff  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35802

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets tidligere hovedaktivitet bestod i ejerskab og udlejning af ejendomme. Efter salget af ejendommen har selskabet ændret fokus og beskæftiger sig nu med formuepleje.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

I regnskabsåret har selskabet afhændet sin ejendom samt driftsmidler, hvilket har medført en betydelig gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver på 7.468 t.kr. Som konsekvens af salget har selskabet oplevet en reduceret omsætning.

## Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>7.982.618</b>	<b>1.845.984</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-356.767	-993.260
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.625.851</b>	<b>852.724</b>
Andre finansielle indtægter	2	435.719	169.220
Øvrige finansielle omkostninger	3	-235.996	-483.221
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.825.574</b>	<b>538.723</b>
Skat af årets resultat	4	-1.225.616	-119.426
<b>Årets resultat</b>		<b>6.599.958</b>	<b>419.297</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		17.500.000	0
Overført resultat		-10.900.042	419.297
<b>I alt</b>		<b>6.599.958</b>	<b>419.297</b>

## Balance 31. oktober

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		0	18.736.729
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	154.080
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	0	<b>18.890.809</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>18.890.809</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		21.031.482	6.200.283
Andre tilgodehavender		48.025	0
Periodeafgrænsningsposter		0	27.400
Tilgodehavender		21.079.507	6.227.683
Likvide beholdninger		1.256.116	87.842
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.335.623</b>	<b>6.315.525</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.335.623</b>	<b>25.206.334</b>

## Balance 31. oktober

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		389.176	11.289.218
Foreslået udbytte for regnskabsåret		17.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>18.089.176</b>	<b>11.489.218</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	2.977.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>2.977.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	9.267.421
Selskabsskat		4.202.616	237.426
Deposita		0	506.643
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.202.616</b>	<b>10.011.490</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	367.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	225.727
Anden gæld		21.331	113.399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>43.831</b>	<b>728.626</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.246.447</b>	<b>10.740.116</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.335.623</b>	<b>25.206.334</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Medarbejderforhold	9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. november 2024	200.000	11.289.218	0	11.489.218
Forslag til resultatdisponering		-10.900.042	17.500.000	6.599.958
<b>Egenkapital 31. oktober 2025</b>	<b>200.000</b>	<b>389.176</b>	<b>17.500.000</b>	<b>18.089.176</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Særlige poster</b>		
I regnskabsperioden har selskabet afhændet samtlige materielle anlægsaktiver, hvilket har bidraget positivt til årets bruttofortjeneste. Transaktionen har resulteret i en regnskabsmæssig avance på 7.468 t.kr.		
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	393.005	168.891
Finansielle indtægter i øvrigt	42.714	329
	<b>435.719</b>	<b>169.220</b>
<b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	235.996	483.221
	<b>235.996</b>	<b>483.221</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.202.616	237.426
Regulering af udskudt skat	-2.977.000	-118.000
	<b>1.225.616</b>	<b>119.426</b>
<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. november 2024	28.591.329	256.800
Afgang	-28.591.329	-256.800
Kostpris 31. oktober 2025	0	0
Af- og nedskrivninger 1. november 2024	9.854.600	102.720
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-10.168.567	-145.520
Årets afskrivninger	313.967	42.800
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2025	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/10 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/10 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	9.634.421
Selskabsskat	4.202.616	0	0	237.426
Deposita	0	0	0	506.643
	<b>4.202.616</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.378.490</b>

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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 070266 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

### 9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0 0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet matr.nr. 29-cc vandflod by ApS for 2024/25 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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakt. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører drift af ejendommen, kontoromkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på 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	Restværdi
Bygninger	25 År	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.