Sønderup revisorer

Jyllandsgade 9
DK-4100 Ringsted

Strandesplanaden 110, 2
DK-2665 Vallensbæk

T: +45 5761 1210
CVR nr.: 31824559
mail@sonderuprevisorer.dk
www.sonderuprevisorer.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# ÅRSRAPPORT
# 1. januar - 31. december 2024

**Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS**
Store Kongensgade 32A st.
1264 København K

CVR nr. 35241531

**Indsender:**
Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**
på den ordinære generalforsamling den 25. marts 2025

**Dirigent**
Johnny Øland

# Indholdsfortegnelse


| | |
|---|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar- 31. december | 10 |
| Balance pr. 31. december | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |


This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS
Store Kongensgade 32A st.
1264 København K

CVR-nr.: 35241531
Hjemsted: Dragør Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Johnny Øland

## Revisor

SØNDERUP I/S
Statsautoriserede revisorer
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

Selskabets årsrapport for 2024 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2025

**Direktion**

Johnny Øland

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 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 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.

Ringsted, den 25. marts 2025

**SØNDERUP I/S**
**statsautoriserede revisorer**
**CVR 31824559**

Dennis Cronbach
statsautoriseret revisor
mne32222

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS for regnskabsåret 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

**Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af lejemål, herunder skatter, forsikringer, vedligeholdelse, forbrugsafgifter mv.

**Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Anvendt regnskabspraksis

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

**Personaleomkostninger**
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Finansielle poster**
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

**Skat af årets resultat**
Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

**Investeringsejendomme**
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Anvendt regnskabspraksis

**Leasingkontrakter**
Leje og leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

**Finansielle anlægsaktiver**

**Andre tilgodehavender**
Deposita måles til kostpris.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**
Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle 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.

**Varebeholdninger**
Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

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

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Anvendt regnskabspraksis

**Udbytte**
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

**Skyldig skat og udskudt skat**
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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.

**Gældsforpligtelser**
Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | Bruttofortjeneste | 1.711.059 | 1.811.029 |
| 1. | Personaleomkostninger | -7.258 | -369.785 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 151.250 | 1.602.222 |
| | **RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT** | **1.855.051** | **3.043.466** |
| | Andre finansielle indtægter | 35.381 | 77.945 |
| | Øvrige finansielle omkostninger | -636.779 | -847.051 |
| | **RESULTAT FØR SKAT** | **1.253.653** | **2.274.360** |
| | Skat af årets resultat | -277.422 | -501.321 |
| | **ÅRETS RESULTAT** | **976.231** | **1.773.039** |
| | **Forslag til resultatdisponering** | | |
| | Overført resultat | 976.231 | 1.773.039 |
| | **Disponeret i alt** | **976.231** | **1.773.039** |

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Balance pr. 31. december

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **AKTIVER** | | |
| 2. | Investeringsejendomme | 34.465.000 | 34.240.000 |
| | **Materielle anlægsaktiver i alt** | **34.465.000** | **34.240.000** |
| | **Finansielle anlægsaktiver** | | |
| | Andre tilgodehavender | 81.340 | 78.065 |
| | **Finansielle anlægsaktiver i alt** | **81.340** | **78.065** |
| | **ANLÆGSAKTIVER I ALT** | **34.546.340** | **34.318.065** |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 195.929 | 29.825 |
| | Andre tilgodehavender | 3.578.075 | 3.538.069 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 24.223 | 4.833 |
| | **Tilgodehavender i alt** | **3.798.227** | **3.572.727** |
| | Likvide beholdninger | 105 | 105 |
| | **Likvide beholdninger i alt** | **105** | **105** |
| | **OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** | **3.798.332** | **3.572.832** |
| | **AKTIVER I ALT** | **38.344.672** | **37.890.897** |

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Balance pr. 31. december

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **PASSIVER** | | |
| | **Egenkapital** | | |
| | Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| | Overført resultat | 13.233.034 | 12.256.802 |
| | **EGENKAPITAL I ALT** | **13.313.034** | **12.336.802** |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.417.164 | 1.369.527 |
| | **HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT** | **1.417.164** | **1.369.527** |
| 3. | **Langfristede gældsforpligtelser** | | |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 10.615.000 | 6.200.000 |
| | **Langfristede gældsforpligtelser i alt** | **10.615.000** | **6.200.000** |
| | Kortfristet andel af langfristet gæld | 0 | 4.415.000 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 93.150 | 337.349 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 62.015 | 35.511 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 11.774.866 | 12.179.963 |
| | Selskabsskat | 229.785 | 148.833 |
| | Anden gæld | 638.861 | 856.311 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 200.797 | 11.601 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser i alt** | **12.999.474** | **17.984.568** |
| | **GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT** | **23.614.474** | **24.184.568** |
| | **PASSIVER I ALT** | **38.344.672** | **37.890.897** |

4. Væsentlige aktiviteter
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6. Eventualposter
7. Dagsværdireguleringer

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Egenkapitalopgørelse

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Virksomhedskapital** | | |
| Primo | 80.000 | 80.000 |
| **Ultimo** | **80.000** | **80.000** |
| | | |
| **Overført resultat** | | |
| Primo | 12.256.803 | 10.483.763 |
| Overført fra resultatdisponering | 976.231 | 1.773.039 |
| **Ultimo** | **13.233.034** | **12.256.802** |
| | | |
| **Egenkapital ultimo** | **13.313.034** | **12.336.802** |

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Noter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **1. Personaleomkostninger** | | |
| Lønninger | 5.592 | 357.706 |
| Andre udgifter til social sikring | 1.666 | 12.079 |
| **Personaleomkostninger i alt** | **7.258** | **369.785** |
| | | |
| Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede | 1 | 1 |

**2. Investeringsejendomme**

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2024 baseret på en afkastprocent på 6-7 % i lighed med den anvendte afkastprocent i sidste regnskabsår.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i regnskabsåret have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -2.595 og t.kr. 3.055.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 10.615 efter 5 år.

**4. Væsentlige aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af husbåde og fast ejendom og anden dermed forbundet virksomhed.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.314 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 29.050, er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

**6. Eventualposter**

Selskabet har indgået aftale om leje af standplads med en årlig leje på t.kr. 21. Lejemålet kan til enhver tid opsiges med 6 måneders varsel.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for kapitalinteressers mellemværende med kreditinstitutter.

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

# Noter

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| **7. Dagsværdireguleringer** | |
| Dagsværdi 31. december 2024 | 34.465.000 |
| Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen | 151.250 |
| Dagsværdiniveau | 3 |

## Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:
Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:
Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:
Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

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

## Johnny Øland

Navn returneret af MitId: Johnny Øland
Dirigent og Direktør
ID: 3e03cdf0-aa48-41e4-aae3-c19ffa9f2d5e
IP-adresse: 104.28.45.7:56462
Dato for underskrift: 25-03-2025 17:53:59 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

## Dennis Cronbach

Navn returneret af MitId: Dennis Bjørn Cronbach
Revisor
ID: 0e821980-56b6-4397-b856-03ac57c1d09e
IP-adresse: 80.63.8.76:18943
Dato for underskrift: 25-03-2025 18:02:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: 8ae2edjZUTh252438774

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.

Secured by esignatur