

Årsrapport for 2024

Ejendomsselskabet Vandvirke ApS
Højvangens Torv 14, 8660 Skanderborg
CVR-nr. 42 02 01 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. maj 2025

Ole Vindfeldt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Vandvirke 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 21. maj 2025

Direktion

Ole Vindfeldt
direktør

Bestyrelse

Søren Abildgaard Pedersen
formand

Ole Vindfeldt

Carsten Kronborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vandvirke ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vandvirke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Skanderborg, den 21. maj 2025

Revisions-Partner I/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 69 30 52 10

Per K. Jensen
Registeret revisor
mne12352

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vandvirke ApS Højvangens Torv 14 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 42 02 01 41
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Hjemsted: Skanderborg
Bestyrelse	Søren Abildgaard Pedersen, formand Ole Vindfeldt Carsten Kronborg
Direktion	Ole Vindfeldt, direktør
Revision	Revisions-Partner I/S registrerede revisorer Adelgade 108 8660 Skanderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter planlægning, projektering og opførelse af vand- og svømmecentret Vandvirke, på sigt er det formålet at eje og udleje vand- og svømmecentret Vandvirke.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2024 er som forventet. Selskabet er i en fase med planlægning, projektering og opførelse, hvorfor der endnu ikke er nogen drift i selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige for at opretholde selskabets aktiviteter og understøtte de kommende års byggeri, hvilket baseres på indgået entrepris-kontrakt, kreditrammer fra nuværende kreditgivere samt modtaget tilbagetrædelseserklæring fra hovedanpartshaver.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vandvirke ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Ejendomme måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Der afskrives ikke på grunde.

Omkostninger til planlægning og projektering vedrørende ejendomme indgår i kostprisen. Der afskrives ikke på projektejendomme før efter ibrugtagningen.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af byggeri indregnes i kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttotab		-41.981	-23.623
Finansielle omkostninger	1	<u>-10.694</u>	<u>-830</u>
Resultat før skat		-52.675	-24.453
Skat af årets resultat	2	<u>11.589</u>	<u>5.246</u>
Årets resultat		<u>-41.086</u>	<u>-19.207</u>
Overført resultat		<u>-41.086</u>	<u>-19.207</u>
		<u>-41.086</u>	<u>-19.207</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse	3	<u>38.834.272</u>	<u>8.000.764</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>38.834.272</u>	<u>8.000.764</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>38.834.272</u>	<u>8.000.764</u>
Andre tilgodehavender		994.439	960.161
Udskudt skatteaktiv		<u>21.517</u>	<u>9.928</u>
Tilgodehavender		<u>1.015.956</u>	<u>970.089</u>
Likvide beholdninger		<u>827.176</u>	<u>1.435.030</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.843.132</u>	<u>2.405.119</u>
Aktiver i alt		<u>40.677.404</u>	<u>10.405.883</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-83.813	-42.726
Egenkapital		-43.813	-2.726
Gæld til realkreditinstitutter		28.686.717	3.494.344
Langfristede gældsforpligtelser	4	28.686.717	3.494.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.841.750	2.175.967
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.192.750	4.738.297
Anden gæld		0	1
Kortfristede gældsforpligtelser		12.034.500	6.914.265
Gældsforpligtelser i alt		40.721.217	10.408.609
Passiver i alt		40.677.404	10.405.883
Going concern	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-42.727	-2.727
Årets resultat	0	-41.086	-41.086
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-83.813	-43.813

Noter

	2024 kr.	2023 kr.		
1 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	10.694	830		
	10.694	830		
2 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0		
Årets udskudte skat	-11.589	-5.246		
	-11.589	-5.246		
3 Materielle anlægsaktiver		Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. januar 2024		8.000.765		
Tilgang i årets løb		30.833.507		
Kostpris 31. december 2024		38.834.272		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		38.834.272		
Årets rentekomkostninger indregnet i kostprisen		580.459		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2024	31. december 2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.494.344	28.686.717	0	28.686.717
	3.494.344	28.686.717	0	28.686.717

Noter

5 Going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabets nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige for at opretholde selskabets aktiviteter og understøtte de kommende års byggeri, hvilket baseres på indgået entreprisekontrakt, kreditrammer fra nuværende kreditgivere samt modtaget tilbagetrædelseserklæring fra hovedanpartshaver.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Vindfeldt

Direktør

Serienummer: c522fcac-6a07-45d2-b39d-4fa7193267cd

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-05-21 15:23:59 UTC



Ole Vindfeldt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c522fcac-6a07-45d2-b39d-4fa7193267cd

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-05-21 15:23:59 UTC



Carsten Kronborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 284b420d-9ef7-44b2-adf4-a6a81a30d00c

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-05-21 20:16:39 UTC



Søren Abildgaard Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 13213dba-08a3-4b68-8e26-555345594eed

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-05-21 20:51:23 UTC



Per Kejser Jensen

Registreret revisor

Serienummer: e9c5c762-a0a1-446b-959e-ac730ef55240

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-05-21 21:12:10 UTC



Ole Vindfeldt

Dirigent

Serienummer: c522fcac-6a07-45d2-b39d-4fa7193267cd

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-05-21 21:29:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8XFZZ-YU86G-YCFHM-IL6XD-51MGL-8XO4M

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.