

Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S

Jacob Fortlingsvej 1, 2770 Kastrup
CVR-nr.: 44 63 80 61

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 11. marts 2026

Thomas Jon Diderichsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left 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 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

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	Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S Jacob Fortlingsvej 1 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 44 63 80 61 Stiftet: 16. februar 2024 Kommune: Tårnby Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Henze Tomdrup, formand Jørgen Honore, næstformand Kim Leo Jensen
Direktion	Thomas Jon Diderichsen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Advokat	Bruun og Hjejle Nørregade 21 1165 København K

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 11. marts 2026

Direktion:

Thomas Jon Diderichsen

Bestyrelse:

Flemming Henze Tomdrup
Formand

Jørgen Honore
Næstformand

Kim Leo Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne af Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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 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 ledelsen 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 11. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Sebastian Wilhelm G. Diemer
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47772

Danmarks Akvariums Ejendomselskab P/S | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S ejer bygningen Den Blå Planet, som er beliggende på lejet grund. Grunden samt de tilhørende parkeringsarealer har Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S lejet af Tårnby Kommune.

Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S blev i 2024 overtaget af den erhvervsdrivende fond Den Blå Planet i forbindelse med fusionen mellem de to erhvervsdrivende fonde Den Blå Planet, Danmarks Akvarium og Bygningsfonden Den Blå Planet, der blev gennemført d. 9. maj 2024 med regnskabsmæssig tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2024.

Selskabets formål og transaktioner med nærtstående parter

Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S har til formål at eje en bygning kaldet Den Blå Planet beliggende i Tårnby Kommune og udleje denne bygning til Den Blå Planet, Danmarks Akvarium med henblik på, at Den Blå Planet kan opfylde sit fundatsmæssige formål om gennem akvariedrift at formidle viden og livet i vand over for et bredt publikum, samt stille sine faciliteter til rådighed for undervisnings- og forskningsmæssige aktiviteter. Selskabet kan opføre yderligere bygninger og udleje disse til Den Blå Planet, Danmarks Akvarium.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 69, stk. 3., kan Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S oplyse, at udlejningen af selskabets væsentligste aktiv sker til Den Blå Planet, Danmark Akvarium, så formålsbestemmelsen i Den Blå Planet, Danmarks Akvarium kan opfyldes.

Den årlige leje af bygningen var i 2025 til 9,3 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2025 udover at udleje bygningen Den Blå Planet til Den Blå Planet, Danmarks Akvarium, forestået ombygningen af bygningens indgang, billetsalg og souvenirbutik til en samlet sum af 7,2 mio. kr.

Den Blå Planet, Danmarks Akvarium, indgik med virkning fra den 1. januar 2025 en ny huslejekontrakt med Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S. Den årlige markedsbestemte husleje er fastlagt på baggrund af en vurdering fra to uafhængige erhvervsrådgivere. Den årlige husleje udgør i 2025 9,3 mio. kr. og i modsætning til tidligere huslejekontrakter indgår der ikke nogen variabel overskuds- og omsætningsbestemt husleje i lejekontrakten.

Selskabets resultat i 2025 er et overskud på 0,3 mio. kr.

Selskabets egenkapital udgør 235,9 mio. kr. pr. 31. december 2025.

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	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning	1	9.684.854	23.490.285
Andre eksterne omkostninger		-1.100.016	-384.240
Bruttoresultat		8.584.838	23.106.045
Personaleomkostninger	2	-135.000	-1.084.555
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.544.761	-3.271.620
Driftsresultat		4.905.077	18.749.870
Andre finansielle indtægter		970.494	809.694
Øvrige finansielle omkostninger		-5.575.330	-5.724.853
Årets resultat		300.241	13.834.711
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		300.241	13.834.711
I alt		300.241	13.834.711

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		301.117.758	303.823.294
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.231.071	17.401.872
Materielle anlægsaktiver under opførelse		4.547.888	925.817
Materielle anlægsaktiver	3	323.896.717	322.150.983
Anlægsaktiver		323.896.717	322.150.983
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.369.235	9.614.941
Andre tilgodehavender		426.494	1.507.383
Periodeafgrænsningsposter		209.626	0
Tilgodehavender		3.005.355	11.122.324
Likvide beholdninger		60.945.905	58.680.288
Omsætningsaktiver		63.951.260	69.802.612
Aktiver		387.847.977	391.953.595

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Selskabskapital		401.000	401.000
Overført resultat		235.536.470	235.236.229
Egenkapital		235.937.470	235.637.229
Gæld til realkreditinstitut		136.933.138	141.526.472
Langfristede gældsforpligtelser	4	136.933.138	141.526.472
Gæld til realkreditinstitut		6.902.158	6.820.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.085.105	626.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.674	24.750
Periodeafgrænsningsposter		6.963.432	7.318.286
Kortfristede gældsforpligtelser		14.977.369	14.789.894
Gældsforpligtelser		151.910.507	156.316.366
Passiver		387.847.977	391.953.595
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernregnskab	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	401.000	235.236.229	235.637.229
Forslag til resultatdisponering		300.241	300.241
Egenkapital 31. december 2025	401.000	235.536.470	235.937.470

Noter

1 | Nettoomsætning

Selskabet har med virkning fra den 1. januar 2025 indgået en ny huslejekontrakt med Den Blå Planet, Danmarks Akvarium, hvor den årlige husleje er nedsat til 9,3 mio. kr. Der indgår ikke længere en overskuds- og omsætningsbestemt husleje i huslejekontrakten.

	2025 kr.	2024 kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	135.000	1.084.555
	135.000	1.084.555
<hr/>		
Vederlag til direktion og bestyrelse	135.000	1.084.555
	135.000	1.084.555

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2025	306.427.248	18.069.538	925.817
Overførsel	0	1.668.423	-1.668.424
Tilgang	0	0	5.290.495
Kostpris 31. december 2025	306.427.248	19.737.961	4.547.888
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	2.603.954	667.665	0
Årets afskrivninger	2.705.536	839.225	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	5.309.490	1.506.890	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	301.117.758	18.231.071	4.547.888

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitut	143.835.296	6.902.158	139.326.512	148.347.272
	143.835.296	6.902.158	139.326.512	148.347.272

Noter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 143.835 tkr. har selskabet stillet pant i bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar på lejet grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 319.349 tkr.

6 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Den Blå Planet, Danmarks Akvarium, Jacob Fortlingsvej 1, 2770 Kastrup, CVR-nummer 64 05 00 28.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S for 2025 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 ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Danmarks Akvariums Ejendomsselskab P/S er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke afsættes hverken aktuel skat af årets skattepligtige indkomst eller udskudt skat af selskabets tidsmæssige afvigelser på regnskabs- og skattemæssige værdier. Selskabets skattemæssige resultat og værdier indgår i moderfondens samlede indkomst- og formueforhold vedrørende indkomståret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-100 år	10-15 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver under opførelse måles til kostpris.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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