

# Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS

Kirkestien 22, 9230 Svenstrup J  
CVR-nr. 32 64 68 91

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.01.26

Thomas Overgaard Larsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS  
Kirkestien 22  
9230 Svenstrup J  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 32 64 68 91  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morten Johannessen  
Thomas Overgaard Larsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 26. januar 2026

**Direktionen**

Morten Johannessen

Thomas Overgaard Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vandmanden 10 D ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 26. januar 2026

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne33689

**Resultatopgørelse**

	2025	2024
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.038.371</b>	<b>962.268</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-337.761	-337.069
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>700.610</b>	<b>625.199</b>
Finansielle omkostninger	-96.084	-129.764
<b>Resultat før skat</b>	<b>604.526</b>	<b>495.435</b>
Skat af årets resultat	-133.234	-109.472
<b>Årets resultat</b>	<b>471.292</b>	<b>385.963</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overført resultat	171.292	85.963
<b>I alt</b>	<b>471.292</b>	<b>385.963</b>

**AKTIVER**

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Grunde og bygninger	5.009.790	5.289.451
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.009.790</b>	<b>5.289.451</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.009.790</b>	<b>5.289.451</b>
Periodeafgrænsningsposter	7.375	7.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.375</b>	<b>7.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>26.166</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>33.541</b>	<b>7.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.043.331</b>	<b>5.296.451</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.602.621	1.431.329
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.027.621</b>	<b>1.856.329</b>
Hensættelser til udskudt skat	60.400	52.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>60.400</b>	<b>52.500</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.548.309	2.754.269
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.548.309</b>	<b>2.754.269</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	206.000	202.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	64.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	38.600
Selskabsskat	15.334	63.472
Anden gæld	161.667	264.306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>407.001</b>	<b>633.353</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.955.310</b>	<b>3.387.622</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.043.331</b>	<b>5.296.451</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	125.000	1.345.366	20.000	1.490.366
Betalt udbytte	0	0	-20.000	-20.000
Forslag til resultatdisponering	0	85.963	300.000	385.963
Saldo pr. 31.12.24	125.000	1.431.329	300.000	1.856.329
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	125.000	1.431.329	300.000	1.856.329
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	171.292	300.000	471.292
Saldo pr. 31.12.25	125.000	1.602.621	300.000	2.027.621

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at opføre, drive og udleje ejendommen Vandmanden 10 D, Aalborg.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	206.000	1.691.511	2.754.309	2.956.269
I alt	206.000	1.691.511	2.754.309	2.956.269

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.760 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.010.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.010. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

2025                      2024

**4. Antal medarbejdere**

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	5-25	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.