

# Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS

Christian IX's Gade 2, 2, , 1111 København K

CVR-nr. 39967537

## Årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. juni 2025

---

Kenneth Trysen Tronier  
Dirigent

**Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS**

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS

## Ledelsespåtegning og ledelsesberetning

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Vandkunsten 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2025

### Direktion

Kenneth Trysén Tronier  
Direktør

Christian Piil Andersen  
Direktør

### Ledelsesberetning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i investering og udvikling af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

**Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS**

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aabenraa, den 7. maj 2025

**Intension, Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35789

## Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3 og 5 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

**Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS**

**Anvendt regnskabspraksis**

**Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

**Hensatte forpligtelser**

**Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS

**Resultatopgørelse**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>569.743</b>	<b>498.294</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.929.830	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.499.573</b>	<b>498.294</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	67.691
Andre finansielle indtægter		30.248	808
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-120.023	-105.985
Finansielle omkostninger		-293.224	-235.128
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.236.597</b>	<b>331.665</b>
Skat af årets resultat		-499.863	-78.496
<b>Årets resultat</b>		<b>1.736.734</b>	<b>253.169</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.736.734	253.169
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.736.734</b>	<b>253.169</b>

Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		16.000.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.872	56.568
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		564.085	383.445
Periodeafgrænsningsposter		50.240	8.301
<b>Tilgodehavender</b>		<b>643.197</b>	<b>448.314</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>376.294</b>	<b>96.967</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.019.491</b>	<b>545.281</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.019.491</b>	<b>14.545.281</b>

Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS

**Balance 31. december 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.659.473	6.922.737
<b>Egenkapital</b>		<b>8.709.473</b>	<b>6.972.737</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.197.789	1.773.226
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.197.789</b>	<b>1.773.226</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.027.035	4.149.504
Anden gæld		32.724	30.726
Gæld til kapitalinteresser		1.298.945	1.180.260
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>5.358.704</b>	<b>5.360.490</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		123.221	115.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	38.003
Selskabsskat		51.410	76.496
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		229.019	103.123
Deposita		349.875	105.570
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>753.525</b>	<b>438.828</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.112.229</b>	<b>5.799.318</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.019.491</b>	<b>14.545.281</b>

**Noter**

**2024**

**2023**

**1. Investeringsejendomme**

Selskabets ejendom er optaget til markedsværdi på baggrund af dels realiserede driftsresultater og fremadrettede budgetter. Ejendommen er blandet anvendt til erhverv og bolig og der er for den samlede ejendom anvendt en afkastfaktor på 4,75%, der vurderes at være markedskonform ud fra beliggenhed, anvendelse og det aktuelle marked.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Af virksomhedens gæld forfalder 123.221 kr. til betaling inden for 1 år og 4.904.507 kr. til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**3. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 4.587.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de aktiver, der er stillet sikkerhed i udgør kr. 16.000.000

# 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.”

## Christian Piil Andersen

Direktør

Serienummer: 92287092-8f7c-421e-b5b0-8f5e92ade489

IP: 80.161.xxx.xxx

2025-06-23 07:00:57 UTC



## Kenneth Trysén Tronier

Direktør

Serienummer: 1b83968e-3b88-4e9c-bbfb-4b40af40e759

IP: 193.89.xxx.xxx

2025-06-23 14:10:48 UTC



## Torben Eskildsen

INTENSION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
26632315

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 66bba7d5-709d-4fea-8ff3-8a77a75967bd

IP: 185.223.xxx.xxx

2025-06-23 14:12:59 UTC



## Kenneth Trysén Tronier

Dirigent

Serienummer: 1b83968e-3b88-4e9c-bbfb-4b40af40e759

IP: 193.89.xxx.xxx

2025-06-23 14:24:56 UTC



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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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