

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2017**


**Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS**  
Drogdensvej 13  
2791 Dragør

CVR nr. 35241531

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 9. marts 2018

**Dirigent**  
Johnny Øland



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

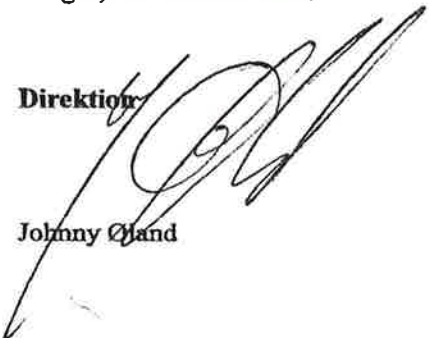
Selskabets årsrapport for 2017 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 6. marts 2018

Direktion

Johnny Øland



## 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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 6. marts 2018

**SØNDERUP I/S**

**statsautoriserede revisorer**

**CVR 31824559**



Dennis Cronbach

statsautoriseret revisor

mne32222

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS for regnskabsåret 2017 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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 3-10 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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 afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre tilgodehavender**

Deposita måles til kostpris.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominal værdi.

#### **Udbytte**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 nettorealiseringsværdi.

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.



## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	1.544.930	783.341
1. Personaleomkostninger	-324.717	-30.032
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-10.000	-10.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.735.702	0
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>3.945.915</b>	<b>743.309</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-357.223	-475.282
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3.588.692</b>	<b>268.027</b>
Skat af årets resultat	-785.122	-59.382
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.803.570</b>	<b>208.645</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.803.570	208.645
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.803.570</b>	<b>208.645</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
3. Grunde og bygninger	28.880.000	29.980.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.333	13.333
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.883.333</b>	<b>29.993.334</b>
Andre tilgodehavender	74.571	53.329
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>74.571</b>	<b>53.329</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>28.957.904</b>	<b>30.046.663</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	186.582	154.580
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	10.668
Andre tilgodehavender	0	1.831
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>186.582</b>	<b>167.079</b>
Likvide beholdninger	455	550
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>455</b>	<b>550</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>187.037</b>	<b>167.629</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>29.144.941</b>	<b>30.214.292</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>4. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	4.336.779	1.533.210
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>4.416.779</b>	<b>1.613.210</b>
Hensættelser til udskudt skat	604.674	23.621
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>604.674</b>	<b>23.621</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	6.895.000	6.895.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.895.000</b>	<b>6.895.000</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	5.147.510	8.901.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.594	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.951.801	11.881.456
Gæld til associerede virksomheder	14.295	0
Selskabsskat	204.069	60.345
Anden gæld	692.657	625.375
Periodeafgrænsningsposter	189.562	188.882
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.228.488</b>	<b>21.682.461</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>24.123.488</b>	<b>28.577.461</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>29.144.941</b>	<b>30.214.292</b>
6. Væsentlige aktiviteter		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Eventualposter		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	74.390	0
Pensioner	250.000	0
Andre udgifter til social sikring	327	30.032
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>324.717</b>	<b>30.032</b>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit 1 1

<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	10.000	10.000
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

### 3. Grunde og bygninger

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

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2017 baseret på en afkastprocent på 6,5 % 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. -2.060 og t.kr. 2.390.

### 4. Egenkapital

#### Virksomhedskapital

Primo	80.000	80.000
<b>Ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

#### Overført resultat

Primo	1.533.209	1.324.565
Overført fra resultatdisponering	2.803.570	208.645
<b>Ultimo</b>	<b>4.336.779</b>	<b>1.533.210</b>

#### Egenkapital ultimo

<b>4.416.779</b>	<b>1.613.210</b>
------------------	------------------

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 6.895 efter 5 år.

## Noter

---

### **6. 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.

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.415 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

### **8. Eventualposter**

Selskabet har indgået en aftale om leje af standplads med en årlig leje på kr. 123.000. Lejemålet kan til enhver tid opsiges med 6 måneders varsel.

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