

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

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 1. februar 2019

Dirigent

Johnny Øland

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Selskabets årsrapport for 2018 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 25. januar 2019

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 2018 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 revisorers Etiske 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 25. januar 2019

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Dennis Cronbach
statsautoriseret revisor
mne32222

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS for regnskabsåret 2018 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel 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 nettorealisation sværdi.

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	2018	2017
Bruttofortjeneste	1.639.688	1.544.930
1. Personaleomkostninger	-250.069	-324.717
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-3.333	-10.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	120.000	2.735.702
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	1.506.286	3.945.915
Øvrige finansielle omkostninger	-324.635	-357.223
RESULTAT FØR SKAT	1.181.651	3.588.692
Skat af årets resultat	-259.992	-785.122
ÅRETS RESULTAT	921.659	2.803.570
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	921.659	2.803.570
Disponeret i alt	921.659	2.803.570

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
AKTIVER		
3. Grunde og bygninger	29.000.000	28.880.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>3.333</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>28.883.333</u>
Andre tilgodehavender	<u>77.014</u>	<u>74.571</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>77.014</u>	<u>74.571</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>29.077.014</u>	<u>28.957.904</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>137.448</u>	<u>186.582</u>
Tilgodehavender i alt	<u>137.448</u>	<u>186.582</u>
Likvide beholdninger	<u>305</u>	<u>455</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>305</u>	<u>455</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>137.753</u>	<u>187.037</u>
AKTIVER I ALT	<u>29.214.767</u>	<u>29.144.941</u>

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
PASSIVER		
4. Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	5.258.438	4.336.779
EGENKAPITAL I ALT	5.338.438	4.416.779
Hensættelser til udskudt skat	633.125	604.674
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	633.125	604.674
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	6.895.000	6.895.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.895.000	6.895.000
Kreditinstitutter i øvrigt	4.927.424	5.147.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.950	28.594
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.255.870	10.951.801
Gæld til associerede virksomheder	71.623	14.295
Selskabsskat	231.541	204.069
Anden gæld	619.094	692.657
Periodeafgrænsningsposter	192.702	189.562
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.348.204	17.228.488
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	23.243.204	24.123.488
PASSIVER I ALT	29.214.767	29.144.941
6. Væsentlige aktiviteter		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Personalemkostninger		
Lønninger	0	74.390
Pensioner	250.000	250.000
Andre udgifter til social sikring	69	327
Personalemkostninger i alt	250.069	324.717

Antal personer beskæftiget i gennemsnit 0 1

2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	3.333	10.000
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	3.333	10.000

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 2018 baseret på en afkastprocent på 5-6,5 % 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. -2.150 og t.kr. 2.540.

4. Egenkapital

Virksomhedskapital

Primo	80.000	80.000
Ultimo	80.000	80.000

Overført resultat

Primo	4.336.779	1.533.209
Overført fra resultatdisponering	921.659	2.803.570
Ultimo	5.258.438	4.336.779

Egenkapital ultimo

5.338.438	4.416.779
------------------	------------------

5. Langfristede gældsforpligtelser

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

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.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.895 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 t.kr. 129. Lejemålet kan til enhver tid opsiges med 6 måneders varsel.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Johnny Øland

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-980209040158
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2019 kl.: 14:56:07
Underskrevet med NemID

Johnny Øland

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-980209040158
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2019 kl.: 14:56:07
Underskrevet med NemID

Dennis Cronbach

Som Revisor NEM ID
RID: 1232019904532
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2019 kl.: 14:59:44
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0232307eJthk18420673

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.