

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS

Store Kongensgade 32A st.
1264 København K

CVR nr. 35241531

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 12. marts 2024

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
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Selskabets årsrapport for 2023 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 12. marts 2024

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Dennis Cronbach
statsautoriseret revisor
mne32222

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aqua Domus ApS for regnskabsåret 2023 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 består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af lejemål, herunder skatter, forsikringer, vedligeholdelse, forbrugsafgifter mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, lokaler, administration mv.

Personaleomkostninger

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Leje og leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

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 nettorealisationsværdi.

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	2023	2022
Bruttofortjeneste	1.811.029	2.129.795
1. Personaleomkostninger	-369.785	-738.316
Andre driftsomkostninger	0	-80.181
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.602.222	453.218
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	3.043.466	1.764.516
Andre finansielle indtægter	77.945	15.681
Øvrige finansielle omkostninger	-847.051	-319.191
RESULTAT FØR SKAT	2.274.360	1.461.006
Skat af årets resultat	-501.321	-324.532
ÅRETS RESULTAT	1.773.039	1.136.474
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.773.039	1.136.474
Disponeret i alt	1.773.039	1.136.474

2. Særlige poster

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
3. Investeringsejendomme	34.240.000	28.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	34.240.000	28.300.000
Finansielle anlægsaktiver		
Andre tilgodehavender	78.065	78.065
Finansielle anlægsaktiver i alt	78.065	78.065
ANLÆGSAKTIVER I ALT	34.318.065	28.378.065
Fremstillede varer og handelsvarer	0	3.724.887
Varebeholdninger i alt	0	3.724.887
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.825	231.184
Andre tilgodehavender	3.538.069	7.567.061
Periodeafgrænsningsposter	4.833	32.272
Tilgodehavender i alt	3.572.727	7.830.517
Likvide beholdninger	105	106
Likvide beholdninger i alt	105	106
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.572.832	11.555.510
AKTIVER I ALT	37.890.897	39.933.575

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	12.256.802	10.483.763
EGENKAPITAL I ALT	12.336.802	10.563.763
Hensættelser til udskudt skat	1.369.527	1.017.039
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	1.369.527	1.017.039
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	6.200.000	10.615.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.200.000	10.615.000
Kortfristet andel af langfristet gæld	4.415.000	0
Kreditinstitutter i øvrigt	337.349	4.282.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.511	145.861
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.179.963	12.187.498
Selskabsskat	148.833	242.464
Anden gæld	856.311	677.838
Periodeafgrænsningsposter	11.601	201.565
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.984.568	17.737.773
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	24.184.568	28.352.773
PASSIVER I ALT	37.890.897	39.933.575
5. Væsentlige aktiviteter		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Eventualposter		
8. Dagsværdireguleringer		

Egenkapitaloppgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital		
Primo	80.000	80.000
Ultimo	80.000	80.000
Overført resultat		
Primo	10.483.763	9.347.289
Overført fra resultatdisponering	1.773.039	1.136.474
Ultimo	12.256.802	10.483.763
Egenkapital ultimo	12.336.802	10.563.763

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	357.706	728.706
Andre udgifter til social sikring	12.079	9.610
Personaleomkostninger i alt	369.785	738.316

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 1 2

2. Særlige poster

Særlige poster indregnet under andre driftsomkostninger

Tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	-80.181
Særlige poster i alt	0	-80.181

3. Investeringsejendomme

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

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2023 baseret på en afkastprocent på 6-7 % 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. -2.570 og t.kr. 3.010.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 6.200 efter 5 år.

5. 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.314 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 29.050, er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

7. Eventualposter

Selskabet har indgået aftale om leje af standplads med en årlig leje på t.kr. 23. Lejemålet kan til enhver tid opsiges med 6 måneders varsel.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for kapitalinteressers mellemværende med kreditinstitutter.

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

Noter

Investerings- ejendomme

8. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2023	34.240.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	1.602.222
Dagsværdiniveau	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Øland

Direktør

ID: 3e03cdf0-aa48-41e4-aae3-c19ffa9f2d5e

Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 16:49:01

Underskrevet med MitID



Johnny Øland

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Øland

Dirigent

ID: 3e03cdf0-aa48-41e4-aae3-c19ffa9f2d5e

Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 16:49:01

Underskrevet med MitID



Dennis Cronbach

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Bjørn Cronbach

Revisor

ID: 0e821980-56b6-4397-b856-03ac57c1d09e

Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 17:01:15

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2778f1xMMWxt251627181

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.