



DOMUS INVESTA A/S

**Kogtvedparken 98
5700 Svendborg**

Cvr-nr. 11 85 82 95

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 27/6 2024.



Dirigent
Jan Ole Edelbo

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE:

Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens beretning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsregnskabet	9

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt den aflagte årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Domus Investa A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Selskabet har fravalgt revision. Vi kan erklære, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 3. juni 2024.

DIREKTION



Nina Søs Edelbo

BESTYRELSE



Nina Søs Edelbo



Karsten Erik Behrens



Jon Erik Strandgaard



Henriette Sarah Edelbo

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Domus Investa A/S
Kogtvedparken 98
5700 Svendborg

CVR-nr.: 11 85 82 95
Stiftet: 1987
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Nina Søs Edelbo

Bestyrelse

Karsten Erik Behrens
Nina Søs Edelbo
Henriette Sarah Edelbo
Jon Erik Strandgaard

LEDELSENS BERETNING

SELSKABETS VIRKSOMHED

Selskabets formål er investering i fast ejendom, investering i værdipapirer samt rådgivende tjenesteydelser og al hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har foretaget investeringer gennem Private Equity selskaber.

UDVIKLINGEN I REGNSKABSÅRET

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og skyldes primært kursavancer på værdipapirer.

Selskabets indskud i Private Equity selskaber og værdipapirer er særskilt finansieret af pengecreditor.

Selskabet har tabt sin kapital men aflagt en langsigtet forretningsmodel, der med langfristede lån sikrer selskabets fortsatte drift. Der henvises til årsregnskabet note 1.

BETYDNINGSFULDE HÆNDELSER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning sket betydningsfulde hændelser i selskabet.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING

Selskabets drift vil blive understøttet af pengecreditor, der finansierer fremtidige indbetalingsbehov til Equity fonde, mod at oppebære fremtidig udbetalinger fra Equity selskaberne.

Selskabets ledelse vil fortsat søge selskabets aktivitetsniveau øget, hvilket forventes at give overskud og medvirke til konsolidering af selskabets egenkapital.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Domus Investa A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter indregnes i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Ligeledes indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Andre værdipapirer og kapitalandele værdiansættes ligeledes til dagsværdi på balancedagen.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændringen i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem prove-nuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

POSTER I UDENLANDSK VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

No- ter	2023	2022
2 BRUTTORESULTAT	-397.529	-13.925
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	-397.529	-13.925
Finansieringsindtægter	4.146.271	705.658
Finansieringsudgifter	-1.772.667	-922.524
Resultat før skat	1.976.075	-230.791
3 Skat af årets resultat	-12.437	0
Årets resultat	1.963.638	-230.791
Resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.963.638	-230.791
Årets resultat	1.963.638	-230.791

BALANCE**AKTIVER**No-
ter

	31/12 2023	31/12 2022
ANLÆGSAKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
4 Andre tilgodehavender	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg	64.698	64.698
Andre tilgodehavender	220.328	3.295.421
	<u>285.025</u>	<u>3.360.119</u>
Tilgodehavender	285.025	3.360.119
	-----	-----
Værdipapirer	30.142.575	3.128.240
	<u>30.142.575</u>	<u>3.128.240</u>
	-----	-----
Likvide beholdninger	1.926.479	250.082
	<u>1.926.479</u>	<u>250.082</u>
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>32.354.080</u>	<u>6.738.441</u>
	-----	-----
AKTIVER I ALT	<u>32.354.080</u>	<u>6.738.441</u>
	=====	=====

BALANCE**PASSIVER**No-
ter

	31/12 2023	31/12 2022
5 EGENKAPITAL		
Aktiekapital	14.532.000	14.532.000
Overført resultat	-25.222.699	-27.186.337
EGENKAPITAL I ALT	-10.690.699	-12.654.337
LANGFRISTET GÆLD		
6 Anden langfristet gæld	19.346.826	19.346.826
KORTFRISTET GÆLD		
7 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	23.697.952	45.951
KORTFRISTET GÆLD I ALT	23.697.952	45.951
PASSIVER I ALT	32.354.080	6.738.441
8 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
9 Personaleforhold		
10 Ejerforhold		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 FINANSIELLE RISICI

Selskabets fremtidige drift er betinget af, at den fornødne likviditet hertil er til rådighed. Selskabets lånekreditor vil stille den fornødne likviditet til rådighed til gennemførelse af selskabets aktiviteter i den kommende 12 måneders periode, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Det er aftalt med selskabets lånekreditor, at der ikke skal afdrages på gælden før selskabets likviditet tillader det.

2 BRUTTORESULTAT

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Årets udskudte skat	0	0
Skat af årets resultat	12.437	0
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	12.437	0
	12.437	0

Den udskudte skat er negativ.

31/12 2023

4 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Tilgodehavende
Anskaffelsessum primo	29.147.000
Årets til/afgang	0
	29.147.000
	29.147.000
Værdiregulering primo	-29.147.000
Årets værdiregulering til vurderet værdi	0
	-29.147.000
	-29.147.000
Regnskabsmæssig værdi	0

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

5 EGENKAPITAL	Aktie- kapital	Overført resultat
Saldo primo	14.532.000	-27.186.337
Årets resultat	0	1.963.638
Saldo ultimo	14.532.000	-25.222.699

Selskabets aktiekapital er fordelt på aktier a 1.000 kr, som ikke er opdelt i forskellige aktieklasser.

6 LANGFRISTET GÆLD

Af restgælden forfalder 19.347 t.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.
Der henvises til note 1.

7 SELSKABSSKAT

Saldo primo	0
Betalt i året	0
Skat af årets resultat	0
Regulering af tidligere års skatter	0
Saldo ultimo	0

Der hviler ingen udskudt skat i selskabet.

8 EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld, stillede garantier og fremtidig finansiering, er deponeret:

1 Værdipapirer og tilgodehavender til en bogført værdi på	30.143 t.kr.
2 Likvider til en bogført værdi på	1.926 t.kr.

Selskabet deltager som kommanditist i investeringsselskaber, og har påtaget sig at indbetale yderligere likviditet til investeringer. Resttilsagnet udgør op til 669 t.kr.

9 PERSONALEFORHOLD

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

10 EJERFORHOLD

Nina Søs Edelbo, Kogtvedparken 98, 5700 Svendborg
Jan Ole Edelbo, Kogtvedparken 98, 5700 Svendborg
Ecoplan Finance ApS, Kogtvedparken 98, 5700 Svendborg
besidder aktier med en pålydende værdi på mere end 5 % af aktiekapitalen.