



DOMUS INVESTA A/S

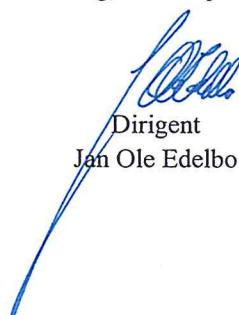
Kogtvedparken 98

5700 Svendborg

Cvr-nr. 11 85 82 95

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 25. juni 2021.



Dirigent
Jan Ole Edelbo

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE:</u>
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. juni 2021.

DIREKTION



Jan Ole Edelbo

BESTYRELSE



Nina Søs Edelbo



Karsten Erik Behrens



Jon Erik Strandgaard

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Domus Investa A/S "Kogtvedlund" Kogtvedparken 98 5700 Svendborg CVR-nr.: 11 85 82 95 Stiftet: 1987 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Ole Edelbo
Bestyrelse	Nina Søs Edelbo Karsten Erik Behrens Jon Erik Strandgaard
Revisor	Fravalgt.

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

Selskabets indskud i Private Equity selskaber 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 årsregnskabs note 1.

BETYDNINGSFULDE HÆNDELSER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Jørgen Hansen Holm er efter regnskabsårets udgang afdøet ved døden, hvorefter Nina Søs Edelbo foreslås valgt som nyt bestyrelsesmedlem i selskabets bestyrelse.

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 2020 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 —	2020	2019
2 BRUTTORESULTAT	-31.207	-210
Personaleomkostninger	0	0
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR FINANSIERING MV	-31.207	-210
Finansieringsindtægter	511.972	1.543.373
Finansieringsudgifter	-554.484	-1.148.176
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	-73.719	394.987
3 Skat af årets resultat	0	0
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	-73.719	394.987
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-73.719	394.987
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	-73.719	394.987
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE**AKTIVER**No-
ter

	31/12 2020	31/12 2019
ANLÆGSAKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
4 Andre tilgodehavender	0	0
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg	64.722	64.986
Andre tilgodehavender	2.251.500	1.581.054
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	2.316.222	1.646.041
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer	3.530.337	3.556.340
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	339.665	1.036.611
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	6.186.224	6.238.992
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER I ALT	6.186.224	6.238.992
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE**PASSIVER**

No- ter	31/12 2020	31/12 2019
5 EGENKAPITAL		
Aktiekapital	14.532.000	14.532.000
Overført resultat	-27.738.554	-27.664.835
	<u> </u>	<u> </u>
EGENKAPITAL I ALT	-13.206.554	-13.132.835
	<u> </u>	<u> </u>
LANGFRISTET GÆLD		
6 Anden langfristet gæld	19.346.826	19.346.826
	<u> </u>	<u> </u>
KORTFRISTET GÆLD		
7 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	45.951	25.000
	<u> </u>	<u> </u>
KORTFRISTET GÆLD I ALT	45.951	25.000
	<u> </u>	<u> </u>
PASSIVER I ALT	6.186.224	6.238.992
	<u> </u>	<u> </u>
8 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		

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

	2020	2019
Årets udskudte skat	0	0
Skat af årets resultat	0	0
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	0	0
	0	0

Den udskudte skat er negativ.

31/12 2020

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 ARSREGNSKABET

5 EGENKAPITAL	Aktie- kapital	Overført resultat
Saldo primo	14.532.000	-27.664.835
Årets resultat	0	-73.719
Saldo ultimo	14.532.000	-27.738.554

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	3.530 t.kr.
2 Likvider til en bogført værdi på	340 t.kr.

Selskabet deltager som kommanditist i investeringsselskaber, og har påtaget sig at indbetale yderligere likviditet til investeringer. Resttilsagnet udgør op til 894 t.kr.

9 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.