

---

# ***Domis København II A/S***

Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 18 47 56 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/4 2016

Lars-Erik Larsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Domis København II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. april 2016

## Direktion

Lars-Erik Larsen

## Bestyrelse

Ole Byriel  
formand

Nicolai Hommelhoff

Lars-Erik Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Domis København II A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Domis København II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Domis København II A/S Kystvejen 65, st. 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 18 47 56 77 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Ole Byriel, formand Nicolai Hommelhoff Lars-Erik Larsen
<b>Direktion</b>	Lars-Erik Larsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Aktieselskabet CBH.  Koncernrapporten for Aktieselskabet CBH kan rekvireres på følgende adresse:  Aktieselskabet CBH Kystvejen 65, st. 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 7.132.396, heraf værdireguleringer på DKK 167.052, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 45.571.302.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>9.819.331</b>	<b>9.627.413</b>
Andre eksterne omkostninger		-2.241.923	-2.666.228
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>7.577.408</b>	<b>6.961.185</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	167.052	23.000.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>7.744.460</b>	<b>29.961.185</b>
Personaleomkostninger	2	-732.359	-600.042
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.012.101</b>	<b>29.361.143</b>
Finansielle indtægter	3	5.142.219	37.953
Finansielle omkostninger		-2.998.327	-1.849.544
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.155.993</b>	<b>27.549.552</b>
Skat af årets resultat	4	-2.023.597	-6.078.621
<b>Årets resultat</b>		<b>7.132.396</b>	<b>21.470.931</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	7.132.396	21.470.931
	<b>7.132.396</b>	<b>21.470.931</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		169.000.000	169.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>169.000.000</b>	<b>169.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>169.000.000</b>	<b>169.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.000.000	451.887
Andre tilgodehavender		1.014	4.362
Periodeafgrænsningsposter		2.202	53.737
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.003.216</b>	<b>509.986</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>324.461</b>	<b>2.570.276</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.327.677</b>	<b>3.080.262</b>
<b>Aktiver</b>		<b>173.327.677</b>	<b>172.080.262</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		45.071.302	37.938.906
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>45.571.302</b>	<b>38.438.906</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.454.965	1.577.021
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.454.965</b>	<b>1.577.021</b>
Gæld til realkreditinstitutter		117.210.843	124.325.605
Deposita og forudbetalt leje		4.283.355	3.966.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>121.494.198</b>	<b>128.291.605</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.945.039	2.984.782
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.806	238.572
Selskabsskat		145.653	0
Anden gæld		673.714	549.376
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.807.212</b>	<b>3.772.730</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>124.301.410</b>	<b>132.064.335</b>
<b>Passiver</b>		<b>173.327.677</b>	<b>172.080.262</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	23.000.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>167.052</u>	<u>0</u>
	<b><u>167.052</u></b>	<b><u>23.000.000</u></b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	673.755	536.890
Pensioner	50.554	49.454
Andre personaleomkostninger	<u>8.050</u>	<u>13.698</u>
	<b><u>732.359</u></b>	<b><u>600.042</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	31.743
Andre finansielle indtægter	<u>5.142.219</u>	<u>6.210</u>
	<b><u>5.142.219</u></b>	<b><u>37.953</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	145.653	0
Årets udskudte skat	<u>1.877.944</u>	<u>6.078.621</u>
	<b><u>2.023.597</u></b>	<b><u>6.078.621</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>116.125.560</u>
Kostpris 31. december	<u>116.125.560</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>52.874.440</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>52.874.440</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>169.000.000</u></b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	37.938.906	38.438.906
Årets resultat	0	7.132.396	7.132.396
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>45.071.302</u></b>	<b><u>45.571.302</u></b>

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	107.406.488	106.456.492
Mellem 1 og 5 år	9.804.355	17.869.113
Langfristet del	117.210.843	124.325.605
Inden for 1 år	1.945.039	2.984.782
	<b>119.155.882</b>	<b>127.310.387</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.283.355	3.966.000
Langfristet del	4.283.355	3.966.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>4.283.355</b>	<b>3.966.000</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 119.116, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	169.000.000	169.000.000
---	-------------	-------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomstårene 2013 og frem.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Domis København II A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt personaleomkostninger og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med CBH Holding Aarhus ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommen. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Forrentningskravet på ejendommen er fastsat til 4,25%, hvilket vurderes at være markedsvilkår.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

## Regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.