

Domus Ejendomsforvaltning ApS

Amagerbrogade 184

2300 København S

CVR-nr. 21 22 28 95

Årsrapport 2015

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/1 2016

Anders Welding
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Domus Ejendomsforvaltning ApS.

Årsrapporten aflægges 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. januar 2016

Direktion

Anders Welding

Nina Welding

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Domus Ejendomsforvaltning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Domus Ejendomsforvaltning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 25. januar 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Jan Truedsson
statsautoriseret revisor

Louise Corneliussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Domus Ejendomsforvaltning ApS
Amagerbrogade 184
2300 København S
CVR-nr.: 21 22 28 95
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. oktober 1998
Hjemsted: København

Direktion

Anders Welding
Nina Welding

Revision

RSM plus P/S
statsautoriserede revisorer
Ellebjergvej 52, 2.
2450 København SV

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed med hovedvægt på investering i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.820.555, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.473.027.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdier, der er baseret på ledelsens skøn over de forhold, der er gældende på markedet for investeringsejendomme, på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Værdiansættelsen er i sagens natur følsom overfor ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domus Ejendomsforvaltning ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6%.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Omregning af fremmed 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.337.007	1.347.767
Andre eksterne omkostninger		<u>-384.176</u>	<u>-303.935</u>
Bruttoresultat		952.831	1.043.832
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.406.998	259.223
Finansielle indtægter	1	55.133	4.821
Finansielle omkostninger	2	<u>-467.090</u>	<u>-567.021</u>
Resultat før skat		1.947.872	740.855
Skat af årets resultat	3	<u>-127.317</u>	<u>-114.473</u>
Årets resultat		<u>1.820.555</u>	<u>626.382</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.406.998	258.421
Overført resultat		<u>413.557</u>	<u>367.961</u>
		<u>1.820.555</u>	<u>626.382</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		<u>19.633.975</u>	<u>19.633.975</u>
		<u>19.633.975</u>	<u>19.633.975</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>6.132.199</u>	<u>4.725.201</u>
		<u>6.132.199</u>	<u>4.725.201</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.766.174</u>	<u>24.359.176</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.097	246.885
Udskudt skatteaktiv		<u>5.787</u>	<u>6.439</u>
		<u>23.884</u>	<u>253.324</u>
Likvide beholdninger		<u>670.280</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>694.164</u>	<u>253.324</u>
AKTIVER I ALT		<u>26.460.338</u>	<u>24.612.500</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.665.419	258.421
Overført resultat		<u>3.597.608</u>	<u>3.184.050</u>
Egenkapital i alt		<u>5.473.027</u>	<u>3.652.471</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.165.084</u>	<u>13.438.083</u>
		<u>13.165.084</u>	<u>13.438.083</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		249.569	123.318
Kreditinstitutter		0	1.886.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.145	43.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		576.901	560.098
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.245.521	4.486.914
Selskabsskat		126.665	24.696
Anden gæld		<u>557.426</u>	<u>396.882</u>
		<u>7.822.227</u>	<u>7.521.946</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.987.311</u>	<u>20.960.029</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>26.460.338</u>	<u>24.612.500</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>55.133</u>	<u>4.821</u>
	<u>55.133</u>	<u>4.821</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.803	21.957
Andre finansielle omkostninger	<u>450.287</u>	<u>545.064</u>
	<u>467.090</u>	<u>567.021</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	126.665	24.696
Årets udskudte skat	<u>652</u>	<u>89.777</u>
	<u>127.317</u>	<u>114.473</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2015	<u>19.633.975</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>19.633.975</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>19.633.975</u></u>

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2015 kr.	2014 kr.
Kostpris 1. januar 2015	4.466.780	125.000
Tilgang i årets løb	0	4.466.780
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-125.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>4.466.780</u>	<u>4.466.780</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	258.421	4.785.598
Årets afgang	0	-4.786.400
Årets resultat	<u>1.406.998</u>	<u>259.223</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.665.419</u>	<u>258.421</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>6.132.199</u></u>	<u><u>4.725.201</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsfirmaet Weldings ApS	København	100%	6.132.199	1.406.998

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	210.000	258.421	3.184.051	3.652.472
Årets resultat	0	1.406.998	413.557	1.820.555
Egenkapital 31. december 2015	210.000	1.665.419	3.597.608	5.473.027

Selskabskapitalen består af 210 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	210.000	210.000	210.000	210.000	200.000
Tilgang i året	0	0	0	0	10.000
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2015	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.561.401	13.414.653	249.569	12.332.538
	13.561.401	13.414.653	249.569	12.332.538

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter mv.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.415, er der givet pant i investeringsejendomme, som her en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 19.634.

Til sikkerhed for alt mellemværende med jyske bank selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.868 i investeringsejendomme.