

# **DOMESTA Danmark ApS**

Marienlystvej 33, 7800 Skive  
CVR-nr. 21 67 54 74

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.04.23

Ole Brøndum Jensen  
Dirigent



---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Resultatopgørelse                          | 8       |
| Balance                                    | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11      |
| Noter                                      | 12 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

DOMESTA Danmark ApS  
Marienlystvej 33  
7800 Skive  
Hjemsted: Skive  
CVR-nr.: 21 67 54 74  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Ole Brøndum Jensen

---

**Bestyrelse**

---

Ruth Skovsager Jensen  
Marianne Brøndum Petersen  
Katrine Brøndum Hovendahl

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 for DOMESTA Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 14. april 2023

### **Direktionen**

Ole Brøndum Jensen

### **Bestyrelsen**

Ruth Skovsager Jensen  
Formand

Marianne Brøndum  
Petersen

Katrine Brøndum Hovendahl

**Til kapitalejeren i DOMESTA Danmark ApS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DOMESTA Danmark ApS for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Skive, den 14. april 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Kirkegaard Dalberg

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30216

## Resultatopgørelse

| Note                                   |   | 2021/22<br>DKK   | 2020/21<br>DKK   |
|--|---|------------------|------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                  | <b>1.344.805</b> | <b>1.505.903</b> |
| 4                                      | Personaleomkostninger                     | -1.306.984       | -1.303.461       |
|  | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b> | <b>37.821</b>    | <b>202.442</b>   |
| 5                                      | Finansielle omkostninger                  | -34.567          | -44.372          |
|  | <b>Resultat før skat</b>                  | <b>3.254</b>     | <b>158.070</b>   |
| 6                                      | Skat af årets resultat                    | -17.320          | -38.674          |
|  | <b>Årets resultat</b>                     | <b>-14.066</b>   | <b>119.396</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                  |                  |
|  | Overført resultat                         | -14.066          | 119.396          |
|  | <b>I alt</b>                              | <b>-14.066</b>   | <b>119.396</b>   |



| <b>AKTIVER</b> |  | 30.09.22         | 30.09.21         |
|----------------|--|------------------|------------------|
|                |  | DKK              | DKK              |
| Note           |  |                  |                  |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 200.000          | 200.000          |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>200.000</b>   | <b>200.000</b>   |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>200.000</b>   | <b>200.000</b>   |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.687.500        | 2.937.500        |
|                | Udskudt skatteaktiv                          | 0                | 25.490           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>2.687.500</b> | <b>2.962.990</b> |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>36.038</b>    | <b>109.318</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>2.723.538</b> | <b>3.072.308</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>2.923.538</b> | <b>3.272.308</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 30.09.22         | 30.09.21         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                              | 125.000          | 125.000          |
|                 | Overført resultat                            | 190.325          | 204.391          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>315.325</b>   | <b>329.391</b>   |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 94.444           | 96.792           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 1.950.428        | 2.172.659        |
|                 | Anden gæld                                   | 563.341          | 673.466          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>2.608.213</b> | <b>2.942.917</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>2.608.213</b> | <b>2.942.917</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>2.923.538</b> | <b>3.272.308</b> |

7 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.10.21                           | 125.000         | 204.391           | 329.391           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -14.066           | -14.066           |
| Saldo pr. 30.09.22                           | 125.000         | 190.325           | 315.325           |

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for kredit på ca. DKK 50 mio. i søsterselskabet Domesta Kildehusene ApS. Selvskyldnerkautionen blev etableret i 2015 i forbindelse med stiftelse af Domesta Kildehusene ApS.

Aktiviteten i Domesta Kildehusene ApS består af et ejendomsprojekt, hvor salget er stagneret som følge af den negative effekt på boligmarkedet, der er afledt af følgevirkningerne af den russiske invasion i Ukraine i februar 2022.

Det svigtende salg har medført pres på kreditfaciliteterne i Domesta Kildehusene ApS, og der er på tidspunktet for regnskabsaflægningen igangsat en positiv dialog med kreditinstituttet om sikring af kreditfaciliteter, der vil være tilstrækkelige til at fastholde den hensigtsmæssige salgsindsats.

Det er således ledelsens vurdering, at der vil kunne opretholdes det nødvendige likviditetsberedskab for det kommende år, som sikrer, at Domesta Kildehusene ApS kan fortsætte sine aktiviteter for det kommende år.

Det er derfor ledelsens forventning, at der ikke vil opstå forpligtelser relateret til selvskyldnerkautionen, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, der indgår med t.DKK 2.688 pr. 30. september 2022, er relateret til finansiering af ejendomsprojektet i søsterselskabet Domesta Kildehusene ApS, jævnfør omtalen under note 1.

Det er ledelsens vurdering, at der vil kunne opnås en positiv avance ved projektet i Domesta Kildehusene ApS, og at koncernmellemlægningerne derved vil kunne tilbagebetales fuldt ud, hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning af værdien af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på balancedagen.

Fortsat uro og usikkerhed omkring primært inflation, renteutvikling og mulighederne for at opnå finansiering af boligkøb medfører imidlertid, at der er usikkerhed forbundet med indtjeningen i projekt, hvilket medfører en tilhørende usikkerhed forbundet med værdien af tilgodehavender og tilknyttede virksomheder.

### 3. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive handel med og forvalte fast ejendom.

|  | 2021/22   | 2020/21   |
|--|-----------|-----------|
|  | DKK       | DKK       |
| <b>4. Personaleomkostninger</b>          |           |           |
| Lønninger                                | 1.232.306 | 1.228.718 |
| Pensioner                                | 60.000    | 60.000    |
| Andre omkostninger til social sikring    | 6.816     | 6.816     |
| Andre personaleomkostninger              | 7.862     | 7.927     |
| I alt                                    | 1.306.984 | 1.303.461 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 2         | 2         |

### 5. Finansielle omkostninger

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 30.754 | 40.840 |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 2.311  | 2.198  |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 1.502  | 1.334  |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 3.813  | 3.532  |
| I alt  | 34.567 | 44.372 |

---

|                                  | 2021/22 | 2020/21 |
|----------------------------------|---------|---------|
|                                  | DKK     | DKK     |
| <b>6. Skat af årets resultat</b> |         |         |
| Årets aktuelle skat              | -8.170  | 15.510  |
| Årets regulering af udskudt skat | 25.490  | 23.164  |
| I alt                            | 17.320  | 38.674  |

---

## 7. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H & F Invest ApS og dets datterselskaber. Selskaberne i sambeskatningen hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af salg og byggeledelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |                 | 0                     |

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.