



Tlf.: 96 14 27 00  
skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DOMA HOLDING APS**  
**SVERRIGSVEJ 3, 7800 SKIVE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. april 2022

---

Vivi Sørensen

CVR-NR. 21 85 34 37

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DOMA Holding ApS Sverrigsvej 3 7800 Skive
	CVR-nr.: 21 85 34 37 Stiftet: 29. juni 1999 Kommune: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Vivi Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for DOMA Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 27. april 2022

Direktion:

---

Vivi Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i DOMA Holding ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DOMA Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skive, den 27. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og at eje kapitalandele i associeret selskab.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.395.037</b>	<b>2.021.092</b>
Andre driftsudgifter.....		998	-580.552
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		518.368	-339.802
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.914.403</b>	<b>1.100.738</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		270.496	1.758.384
Finansielle indtægter.....		1.145.219	130.859
Finansielle omkostninger.....		-70.660	-3.169
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.259.458</b>	<b>2.986.812</b>
Skat af ordinært resultat.....	2	-877.992	-247.912
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.381.466</b>	<b>2.738.900</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.200.000	1.000.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		270.496	242.215
Overført resultat.....		1.910.970	1.496.685
<b>I ALT</b> .....		<b>3.381.466</b>	<b>2.738.900</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		34.691.002	33.995.002
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>34.691.002</b>	<b>33.995.002</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		2.484.728	2.664.232
Andre værdipapirer.....		2.080.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.564.728</b>	<b>2.664.232</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.255.730</b>	<b>36.659.234</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	140.000
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>140.000</b>
Andre tilgodehavender.....		2.066.465	6.760.943
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	149.088
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.066.465</b>	<b>6.910.031</b>
Andre værdipapirer.....		15.725.268	7.732.381
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>15.725.268</b>	<b>7.732.381</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>2.249.753</b>	<b>4.196.669</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>20.041.486</b>	<b>18.979.081</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>59.297.216</b>	<b>55.638.315</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		1.700.000	1.700.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		2.256.458	2.435.962
Overført overskud.....		48.618.099	46.257.129
Forslag til udbytte.....		1.200.000	1.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>53.774.557</b>	<b>51.393.091</b>
Udskudt skat.....		3.425.000	3.122.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.425.000</b>	<b>3.122.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	40.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		636.476	0
Selskabsskat.....		321.992	0
Anden gæld.....		1.099.191	1.083.224
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.097.659</b>	<b>1.123.224</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.097.659</b>	<b>1.123.224</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>59.297.216</b>	<b>55.638.315</b>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	1.700.000	2.435.962	46.257.129	1.000.000	51.393.091
Forslag til resultatdisponering.....		270.496	1.910.970	1.200.000	3.381.466
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-450.000	450.000		0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>1.700.000</b>	<b>2.256.458</b>	<b>48.618.099</b>	<b>1.200.000</b>	<b>53.774.557</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	1
<b>Skat af ordinært resultat</b>			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	574.992	252.912	
Regulering af udskudt skat.....	303.000	-5.000	
	<b>877.992</b>	<b>247.912</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		33.820.329	
Tilgang.....		177.632	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>33.997.961</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		3.390.034	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>3.390.034</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		3.564.707	
Årets værdireguleringer.....		518.368	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>4.083.075</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>34.691.002</b>	

**Dagsværdi for erhvervsejendomme**

Erhvervsejendommene består af 9 ejendomme i Skive og 1 i Holstebro og en byggegrund, som er anskaffet løbende fra 1984 frem til 2011. Ejendomsporteføljen er uændret i forhold til sidste år.

Bygningerne bliver løbende renoveret således de hele tiden fremstår præsentable og funktionsduelige, og selskabet oplever sjældent perioder med tomgang.

Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 2.815 tkr. samlet set for de 9 ejendomme, hvilket bygger på historiske resultater fra tidligere år samt forventninger om udlejningsprocent af lejemålene på ca. 95% og et stabilt driftskast de næste 5 år.

Ved beregningen er anvendt et afkast 7 - 9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstyperne, ejendommens beliggheden mv. Afkastkravet på 7 - 9 % ligger på niveau med historisk opnåede afkast ved drift af udlejningsejendommene.

Byggegrundene er ikke lejet ud og bidrager derfor ikke med noget løbende afkast. Det er vores vurdering at kostprisen i dette tilfælde er det bedste udtryk for dagsværdien.

## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Kapitalandele i kapitalinteresser	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2021.....	228.270	0	
Tilgang.....	0	2.080.000	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>228.270</b>	<b>2.080.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	2.435.962	0	
Udloddet resultat .....	-450.000	0	
Årets værdireguleringer .....	270.496	0	
<b>Værdireguleringer 31. december 2021 .....</b>	<b>2.256.458</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>2.484.728</b>	<b>2.080.000</b>	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DOMA Holding ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.