

DOMA4 ApS

Tuborg Boulevard 9, 2 th
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/06/2017

Hubert Redant
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DOMA4 ApS
Tuborg Boulevard 9, 2 th
2900 Hellerup

CVR-nr: 27079628
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

Statsautoriseret revisionsfirma Bent Andrup
Herlev Bygade 40, 1
2730 Herlev
DK Danmark
CVR-nr: 15592354
P-enhed: 1000948120

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 1. januar 2016-31. december 2016 for Doma4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016-31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10/06/2017

Direktion

Hubert Marcel G Redant

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Da betingelserne for fravalg af revisor er opfyldt har ledelsen besluttet at fravælge revision for næste regnskabsår.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Doma4 ApS

Konklusion med forbehold

Jeg har revideret årsregnskabet for Doma4 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningen af det forbehold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for konklusion med forbehold”, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Jeg tager forbehold overfor selskabets fortsatte drift, da det er en betingelse, at der løbende indskydes likvider eller indtjenes overskud i selskabet, for at selskabet kan betale sine kreditorer og løbende forpligtelser.

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom Jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

Mit 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 jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer jeg 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 min 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 udadelelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår jeg 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 jeg 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.
- Konkluderer jeg, 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 jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Min konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg 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.
- Jeg 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 jeg identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Herlev, 10/06/2017

Bent Andrup
statsautoriseret revisor
Statsautoriseret revisionsfirma Bent Andrup
CVR: 15592354

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er salg af køb og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør **kr. - 98.256**, hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

Den bogførte egenkapital udgør pr. 31. december 2016 **kr. - 2.375.764**.

Den offentlige vurdering af selskabets ejendomme er ca. **kr. 2,9 mio.** højere end den regnskabsmæssige værdi.

Forventet udvikling

Direktionen forventer, at en acceptabel udvikling i selskabets driftsresultat for i 2017. Der er dog fortsat behov for løbende likviditetsindsud.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag efter ledelsens opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Nettoomsætning

Omfatter periodens indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, leje og salg m.v..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af lineære afskrivninger over aktivernes levetider. Der foretages lineære afskrivning på alle ejendomme. Foretagne afskrivninger på udskiftning af bygningsbestanddele afskrives over en forventet levetid uden restværdi.

Afskrivningsperioderne er:

		Restværdi
Ejendomme	60-100 år	50-80%
Ejendomme, ombygninger	33-46 år	0%
Andre anlæg, inventar	5 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Realkreditlån er optaget til nominal gæld.

Andre gældsposter er medregnet til nominal gæld.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst inkl. tillæg, 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 skatteværdier, 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 skatteaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		446.453	500.770
Ejendomsomkostninger		-265.534	-237.733
Bruttoresultat		180.919	263.037
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.738	-34.738
Andre driftsomkostninger		-15.069	-28.466
Resultat af ordinær primær drift		131.112	199.833
Andre finansielle indtægter		0	874
Øvrige finansielle omkostninger		-256.156	-259.350
Ordinært resultat før skat		-125.044	-58.643
Skat af årets resultat	1	26.788	-30.215
Årets resultat		-98.256	-88.858
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-98.256	-88.858
I alt		-98.256	-88.858

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		7.921.764	7.956.502
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.921.764	7.956.502
Anlægsaktiver i alt		7.921.764	7.956.502
Udskudte skatteaktiver		675.000	648.000
Tilgodehavender i alt		675.000	648.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.147	20.560
Værdipapirer og kapitalandele i alt		17.147	20.560
Likvide beholdninger		2.519	14.511
Omsætningsaktiver i alt		694.666	683.071
Aktiver i alt		8.616.430	8.639.573

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-2.500.764	-2.402.508
Egenkapital i alt		-2.375.764	-2.277.508
Gæld til realkreditinstitutter		686.320	1.025.056
Kreditinstitutter i øvrigt		2.100.000	2.100.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		24.194	38.046
Deposita		176.835	176.835
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.987.349	3.339.937
Gæld til realkreditinstitutter		327.064	323.911
Gæld til banker		467.404	502.193
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		15.300	12.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.500	11.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.173.224	6.711.040
Periodeafgrænsningsposter		10.353	15.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.004.845	7.577.144
Gældsforpligtelser i alt		10.992.194	10.917.081
Passiver i alt		8.616.430	8.639.573

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-2.402.508	-2.277.508
Årets resultat		-98.256	-98.256
Egenkapital, ultimo	125.000	-2.500.764	-2.375.764

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	212	215
Ændring af udskudt skat	-27000	30000
	<u>-26788</u>	<u>30215</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8170579
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>8170579</u>
Af- og nedskrivning primo	214077
Årets afskrivning	34738
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>248815</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7921764</u>

Ejendomsværdier pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 10.850.000.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1013384	327064	686320	0
Kreditinstitutter	2100000	0	2100000	2100000
Anlægs lån	39494	15300	24194	0
	<u>3152878</u>	<u>342364</u>	<u>2810514</u>	<u>2100000</u>

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve m.v. til sikkerhed for ejerforeninger med i alt kr. 228.526.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 600.000, som ligger til sikkerhed for Danske Bank.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Hubert M.G. Redant, Savinsnaj Nabereznaj 7-3-27, 119121 Moskva.