

DOMA4 ApS

Tuborg Boulevard 9, 2 th
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

20/06/2016

Hubert M.G. Redant
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015-31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015-31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10/06/2016

Direktion

Hubert Marcel G Redant

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Doma4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for Doma4 ApS for 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg 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 min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion med forbehold.

Forbehold

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

Revisionen har herudover ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra ovennævnte forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herlev, 10/06/2016

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. - 88.858**, hvilket anses for tilfredsstillende.

Den bogførte egenkapital udgør pr. 31. december 2015 **kr. - 2.277.508**.

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 2016. Der er dog fortsat behov for løbende likviditetsindsud.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra statuttidspunktet 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Realkreditlån er optaget til nominel gæld.

Andre gældsposter er medregnet til nominel 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 gældsmetode 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		500.770	462.446
Ejendomsomkostninger		-237.733	-251.820
Bruttoresultat		263.037	210.626
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.738	-34.738
Andre driftsomkostninger		-28.466	-35.893
Resultat af ordinær primær drift		199.833	139.995
Andre finansielle indtægter		874	845
Øvrige finansielle omkostninger		-259.350	-265.354
Ordinært resultat før skat		-58.643	-124.514
Skat af årets resultat	1	-30.215	776
Årets resultat		-88.858	-123.738
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-88.858	-123.738
I alt		-88.858	-123.738

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		7.956.502	7.991.240
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.956.502	7.991.240
Anlægsaktiver i alt		7.956.502	7.991.240
Udskudte skatteaktiver		648.000	678.000
Tilgodehavender i alt		648.000	678.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.560	23.756
Værdipapirer og kapitalandele i alt		20.560	23.756
Likvide beholdninger		14.511	13.636
Omsætningsaktiver i alt		683.071	715.392
Aktiver i alt		8.639.573	8.706.632

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-2.402.508	-2.313.650
Egenkapital i alt		-2.277.508	-2.188.650
Hensættelse til udskudt skat	3		
Gæld til realkreditinstitutter		1.025.056	1.356.384
Kreditinstitutter i øvrigt		2.100.000	2.100.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		38.046	51.130
Deposita		176.835	176.835
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.339.937	3.684.349
Gæld til realkreditinstitutter		323.911	324.084
Gæld til banker		502.193	559.629
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		12.900	12.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.500	11.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.711.040	6.293.970
Periodeafgrænsningsposter		15.600	9.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.577.144	7.210.933
Gældsforpligtelser i alt		10.917.081	10.895.282
Passiver i alt		8.639.573	8.706.632

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-2.313.650	-2.188.650
Årets resultat		-88.858	-88.858
Egenkapital, ultimo	125.000	-2.402.508	-2.277.508

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	215	224
Ændring af udskudt skat	30000	-1000
	30215	-776

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8170579	85000
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-85000
Kostpris ultimo	8170579	0
Af- og nedskrivning primo	179339	85000
Årets afskrivning	34738	0
Tilbageførsel ved afgang	0	-85000
Af- og nedskrivning ultimo	214077	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	79565022	0

Ejendomsværdier pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 10.850.000.

3. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Bygningsafskrivninger	214077	321397	107320
Underskudsfremførsel mv		-3054509	-3054509
			-2947189
Udskudt skat, 22%			-648000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1348966	323911	1025055	0
Kreditinstitutter	2100000	0	2100000	2100000
Anlægs lån	50946	12900	38046	0
	3499912	336811	3163101	2100000

5. 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.

6. 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.