
Domis Frederikshavn A/S

Mariane Thomsens Gade 1 C, 3. 5., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/10 2018 - 31/12 2019)

CVR-nr. 28 11 67 21

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4/6 2020

John Skovbjerg Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 31. december 2019 7

Balance 31. december 2019 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019 for Domis Frederikshavn A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. juni 2020

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Bestyrelse

Per Lilholt
formand

John Skovbjerg Hansen

Anette Adeline Ledet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Domis Frederikshavn A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Domis Frederikshavn A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 4. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Domis Frederikshavn A/S
Mariane Thomsens Gade 1 C, 3. 5.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 11 67 21
Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 31. december 2019
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Per Lilholt, formand
John Skovbjerg Hansen
Anette Adeline Ledet

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 9.500.988, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på DKK 13.948.292.

Selskabet har som følge af nye koncernforhold ændret regnskabsår til 1/1 - 31/12. Dette betyder, at regnskabsåret omfatter 15 måneder fra 1/10 2018 til 31/12 2019.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret via egen indtjening.

For nærmere omtale henvises til note 1.

Resultatopgørelse

1. oktober 2018 - 31. december 2019

	Note	1/10 2018 - 31/12 2019 DKK	1/10 2017 - 30/9 2018 DKK
Nettoomsætning		4.483.095	3.961.159
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-10.570.555	0
Andre driftsindtægter		128.399	130.811
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-861.900	-601.460
Andre eksterne omkostninger		-333.121	-281.479
Bruttoresultat		-7.154.082	3.209.031
Finansielle indtægter		0	532
Finansielle omkostninger	3	-1.492.800	-1.715.930
Resultat før skat		-8.646.882	1.493.633
Skat af årets resultat	4	-854.106	-608.000
Årets resultat		-9.500.988	885.633

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-9.500.988	885.633
		-9.500.988	885.633

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 DKK	30/9 2018 DKK
Investeringsejendomme		48.400.000	56.600.000
Materielle anlægsaktiver	5	48.400.000	56.600.000
Anlægsaktiver		48.400.000	56.600.000
Udskudt skatteaktiv		324.894	1.179.000
Tilgodehavender		324.894	1.179.000
Likvide beholdninger		79.715	35.661
Omsætningsaktiver		404.609	1.214.661
Aktiver		48.804.609	57.814.661

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 DKK	30/9 2018 DKK
Selskabskapital		5.002.000	5.002.000
Overført resultat		-18.950.292	-9.449.304
Egenkapital	6	-13.948.292	-4.447.304
Gæld til realkreditinstitutter		47.766.584	51.288.556
Deposita		635.606	582.895
Langfristede gældsforpligtelser	7	48.402.190	51.871.451
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.807.339	2.785.668
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.342.328	7.227.616
Anden gæld		1.201.044	377.230
Kortfristede gældsforpligtelser		14.350.711	10.390.514
Gældsforpligtelser		62.752.901	62.261.965
Passiver		48.804.609	57.814.661
Kapitalberedskabet	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskabet

Aktieselskabet CBH har givet tilsagn om, at selskabet ud over de ydede lån pr. 31. december 2019 er indstillet på at ville tilføre yderligere likviditet op til DKK 8 mio. til Domis Frederikshavn A/S i takt med, at det er nødvendigt for at finansiere Domis Frederikshavn A/S' fremtidige drift og afvikling af økonomiske forpligtelser.

Den økonomiske støtte er minimum givet frem til den 31. maj 2021.

2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets erhvervslejere bliver væsentligt påvirket af Covid-19 udbruddet, men det er endnu for tidligt at kunne udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt Covid-19 vil have på lejeindtægter og indtjeningen i 2020.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har en tilstrækkelig likviditet. Der henvises til note 1, hvor der er en beskrivelse af selskabets likviditet.

3 Finansielle omkostninger

	1/10 2018 - 31/12 2019 DKK	1/10 2017 - 30/9 2018 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	649.009	267.881
Andre finansielle omkostninger	843.791	1.448.049
	1.492.800	1.715.930

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	854.106	328.599
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	279.401
	854.106	608.000

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober 2018	68.630.353
Tilgang i årets løb	2.370.555
Kostpris 31. december 2019	71.000.908
Værdireguleringer 1. oktober 2018	-12.030.353
Årets værdireguleringer	-10.570.555
Værdireguleringer 31. december 2019	-22.600.908
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	48.400.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: De buttede lejeindtægter udgør TDKK 4.137, hvor der er budgetteret med en årlig tomgangsleje på 10% af erhvervslejemålene. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 383.

Dagsværdien af erhvervslejemålene er reduceret med 2 års tomgang på ikke-udlejede lejemål, idet ejendommen ikke er fuldt udlejet pr. 31. december 2019.

Afkastkravet for detaillejemålene er fastsat til 6,25 %, og afkastkravet for kontorlejemålene er fastsat til 7,50 %.

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober 2018	5.002.000	-9.449.304	-4.447.304
Årets resultat	0	-9.500.988	-9.500.988
Egenkapital 31. december 2019	5.002.000	-18.950.292	-13.948.292

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>30/9 2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	36.559.618	40.128.869
Mellem 1 og 5 år	11.206.966	11.159.687
Langfristet del	<u>47.766.584</u>	<u>51.288.556</u>
Inden for 1 år	<u>2.807.339</u>	<u>2.785.668</u>
	<u>50.573.923</u>	<u>54.074.224</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>635.606</u>	<u>582.895</u>
Langfristet del	635.606	582.895
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>635.606</u>	<u>582.895</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>30/9 2018</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 8.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	48.400.000	56.600.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditbreve på i alt TDKK 57.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	48.400.000	56.600.000
Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk for skatter mv. af koncernens sambeskattede indkomst mv.		

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis Frederikshavn A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 CBH Holding Aarhus ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

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

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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende årsammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, mensom 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.