

Domicilejendomme ApS

CVR-nr. 28 85 86 71

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. september 2016

Dirigent:


.....
Kristian Kristoffersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. maj – 30. april	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016 for Domicilejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. september 2016

Direktion:



Frank Brøndum

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Domicilejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Falkevej 12-14, 8800 Viborg
CVR-nr.	28 85 86 71
Stiftet	28. juni 2005
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj - 30. april
Direktion	Frank Brøndum

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomme har været udlejet hele regnskabsåret, og årets resultat før værdireguleringer m.v. anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsåret indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2015/16.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domicilejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter samt fradrag for omkostninger afholdt i forbindelse med erhvervelsen af disse indtægter.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger, afskrivninger samt koncernomkostninger til fælles ledelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af gældsforpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med selskabets ultimative moderselskab og tilknyttede danske selskaber.

Brøndum Ejendomme Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Årets skat, som består af sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

Målingen af ejendommenes dagsværdi tager udgangspunkt i seneste markedstransaktioner og tilhørende markedspriser for lignende ejendomme. Endvidere foretages målingen til dagsværdi for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt konsistent gennem flere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1 årlige lejeindtægter
- 3 - driftsomkostninger
- 4 - ind -og udvendig vedligeholdelse
- 5 - administrationsomkostninger
- = nettoresultat/driftsresultat til finansiering
- 6 afkastprocent
- = kapitalisering af nettoresultat (nettoresultat/afkastprocent (pkt. 6))
- 7 + refusionssaldi
- 8 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 7 + 8.

Selskabets ejendom er målt med en afkastprocent på 7-10 %.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldig sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Hvis finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter ikke måles til dagsværdi skal de måles til amortiseret kostpris.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	1.801	2.849
	Administrationsomkostninger	-261	-495
		1.540	2.354
1	Værdiregulering ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	2.835	-5.105
	Resultat af primær drift	4.375	-2.751
2	Finansielle indtægter	347	326
3	Finansielle omkostninger	-1.026	-998
	Resultat før skat	3.696	-3.423
4	Skat af årets resultat	-812	783
	Årets resultat	2.884	-2.640
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.884	-2.640
		2.884	-2.640

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	50.117	46.653
		50.117	46.653
	Anlægsaktiver i alt	50.117	46.653
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Sambeskætningsbidrag	4	0
	Andre tilgodehavender	1.985	1.103
		1.989	1.103
	Likvide beholdninger	4.679	7.522
	Omsætningsaktiver i alt	6.668	8.625
	AKTIVER I ALT	56.785	55.278

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
6	Egenkapital		
	Anpartskapital	125	125
	Overført resultat	11.769	8.885
	Egenkapital i alt	11.894	9.010
	Hensatte forpligtelser		
4	Udskudt skat	4.906	4.090
	Hensatte forpligtelser i alt	4.906	4.090
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitut	29.106	31.719
	Indskud fra lejere	2.309	2.049
		31.415	33.768
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afdrag på prioritetsgæld næste år	1.240	717
	Gæld til tilknyttede selskaber	687	456
	Sambeskatningsbidrag	0	244
	Finansielle sikringsinstrumenter	4.858	5.443
	Anden gæld	1.785	1.550
		8.570	8.410
	Gældsforpligtelser i alt	39.985	42.178
	PASSIVER I ALT	56.785	55.278
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Ejerforhold		

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.	2015/16	2014/15
1 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser		
Værdiregulering af ejendomme	2.251	-3.857
Fortjeneste ved salg af ejendom	0	723
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	584	-1.971
	<u>2.835</u>	<u>-5.105</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	208	254
Renter tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle indtægter	139	72
	<u>347</u>	<u>326</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	0	1
Renteudgifter prioritetsgæld	332	374
Swap-renter	680	622
Øvrige finansielle omkostninger	14	1
	<u>1.026</u>	<u>998</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-4	244
Regulering af udskudt skat primo pga. lavere skattesats m.v.	0	0
Årets regulering af udskudt skat	816	-1.027
	<u>812</u>	<u>- 783</u>
Udskudt skat		
Hensat 1. maj 2014	4.089	5.116
Korrektion primo	1	0
Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse	816	-1.027
Hensat 30. april 2015	<u>4.906</u>	<u>4.089</u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. maj 2015	47.418
Tilgang	1.213
Kostpris 30. april 2016	48.631
Værdiregulering 1. maj 2015	-765
Årets regulering	2.251
Værdiregulering 30. april 2016	1.486
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	50.117
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2015	46.653

6 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resul- tat	I alt
Saldo 1. maj 2015	125	8.885	9.010
Udbetalt udbytte		0	0
Årets resultat		2.884	2.884
Saldo 30. april 2016	125	11.769	11.894

Der har ikke været bevægelser i anpartskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2016	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	30.446	1.240	29.106	23.586
Indskud fra lejere	2.309	0	2.309	2.309
Saldo 30. april 2016	32.755	1.240	31.415	25.895

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 30.446 t.kr. pr. 30. april 2016 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 50.117 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for ethvert mellemværende, som moderselskabet Brøndum Ejendomme Holding ApS har med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Brøndum Ejendomme-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 30. april 2016 0 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

9 Bestemmende indflydelse

Brøndum Ejendomme Holding ApS, Falkevej 14, 8800 Viborg, der er hovedaktionær.

Frank Brøndum Holding ApS, der er nyt moderselskab for koncernen i kraft af stemmemajoriteten.

Frank Brøndum, Sct. Ibs Gade 34A, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i Frank Brøndum Holding ApS.