

Domicilejendomme ApS

Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

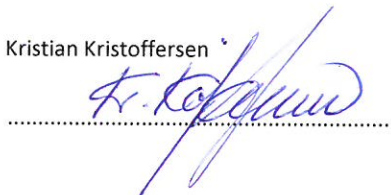
CVR-nr. 28 85 86 71

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2018

Dirigent:

Kristian Kristoffersen



Indhold

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Oplysninger om selskabet | 3 |
| Beretning | 4 |
| Årsregnskab 1. maj – 30. april | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. september 2018

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 | Sct. Mogensgade 1, 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 erhvervsjendomme til udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabets ledelse forventer et resultat for 2018/19 på niveau med indeværende års resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsåret indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2017/18.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Resultatopgørelse

| Note | t.kr. | 2017/18 | 2016/17 |
|------|--|--------------|--------------|
| | Bruttofortjeneste | 3.972 | 3.825 |
| | Administrationsomkostninger | -166 | -380 |
| | | 3.806 | 3.445 |
| 2 | Værdiregulering ejendomme | 1.700 | 2.688 |
| | Resultat af primær drift | 5.506 | 6.133 |
| 3 | Finansielle indtægter | 842 | 669 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -1.034 | -974 |
| | Resultat før skat | 5.314 | 5.828 |
| 5 | Skat af årets resultat | -1.167 | -1.280 |
| | Årets resultat | 4.147 | 4.548 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 4.146 | 4.548 |
| | | 4.146 | 4.548 |

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

| Note | t.kr. | 2017/18 | 2016/17 |
|------|---|----------------------|----------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 56.317 | 54.616 |
| | | <u>56.317</u> | <u>54.616</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>56.317</u> | <u>54.616</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber | 745 | 709 |
| | Sambeskatningsbidrag | 0 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 182 | 314 |
| | | <u>927</u> | <u>1.023</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>11.183</u> | <u>3.927</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>12.110</u> | <u>4.950</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>68.427</u></u> | <u><u>59.566</u></u> |

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

| Note | t.kr. | 2017/18 | 2016/17 |
|------|--|---------------|---------------|
| | PASSIVER | | |
| 7 | Egenkapital | | |
| | Anpartskapital | 125 | 125 |
| | Overført resultat | 20.465 | 16.317 |
| | Egenkapital i alt | 20.590 | 16.442 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| 5 | Udskudt skat | 6.709 | 5.953 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 6.709 | 5.953 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitut | 31.127 | 27.856 |
| 9 | Finansielle sikringsinstrumenter | 3.797 | 4.351 |
| | Indskud fra lejere | 1.748 | 1.730 |
| | | 36.672 | 33.937 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Afdrag på prioritetsgæld næste år | 1.468 | 1.248 |
| | Gæld til tilknyttede selskaber | 719 | 212 |
| | Sambeskatningsbidrag | 412 | 229 |
| | Anden gæld | 1.857 | 1.545 |
| | | 4.456 | 3.234 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 41.128 | 37.171 |
| | PASSIVER I ALT | 68.427 | 59.566 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 11 Ejerforhold

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Egenkapitalopgørelse

| t.kr. | Anparts- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. maj 2016 | 125 | 11.769 | 0 | 11.894 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0 | 4.548 | 0 | 4.548 |
| Egenkapital 1. maj 2017 | 125 | 16.317 | 0 | 16.442 |
| Korrektion primo | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0 | 4.147 | | 4.147 |
| Egenkapital 30. april 2018 | 125 | 20.465 | 0 | 20.590 |

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domicilejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis finansielle sikringsinstrumenter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indgår i regnskabsposten.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Endvidere indgår dagsværdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter (renteswaps). Alle sammenligningstal i årsrapporten er i den forbindelse tilpasset.

Skat af årets resultat

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

Administrationsselskabet for sambeskatningen 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

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

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 + refusionsaldi
- 8 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 7 + 8.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 gældsmetode 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.

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.

| t.kr. | 2017/18 | 2016/17 |
|--|--------------|--------------|
| 2 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser | | |
| Værdiregulering af ejendomme | 1.700 | 2.688 |
| | <u>1.700</u> | <u>2.688</u> |

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

| t.kr. | 2017/18 | 2016/17 |
|---|--------------|----------------------------|
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter, bank | 245 | 149 |
| Dagsværdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter | 553 | 508 |
| Renter tilknyttede virksomheder | 36 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 8 | 12 |
| | <u>842</u> | <u>669</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteudgifter, bank | 0 | 0 |
| Renteudgifter prioritetsgæld | 339 | 267 |
| Swap-renter | 672 | 691 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 23 | 16 |
| | <u>1.034</u> | <u>974</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets sambeskatningsbidrag | 412 | 229 |
| Årets regulering af udskudt skat | 755 | 1.051 |
| | <u>1.167</u> | <u>1.280</u> |
| Udskudt skat | | |
| Hensat 1. maj 2017 | 5.953 | 4.906 |
| Korrektion primo | 1 | -4 |
| Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse | 755 | 1.051 |
| Hensat 30. april 2018 | <u>6.709</u> | <u>5.953</u> |
| 6 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. maj 2017 | | 50.442 |
| Tilgang | | 0 |
| Kostpris 30. april 2018 | | <u>50.442</u> |
| Værdiregulering 1. maj 2017 | | 4.175 |
| Årets regulering | | 1.700 |
| Værdiregulering 30. april 2018 | | <u>5.875</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018 | | <u>56.317</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017 | | <u>54.617</u> |

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme der alle er domicilejendomme og 1 grund. I gennemsnit er 98 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2018.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2016/17.

7 Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 125 t.kr. de seneste 5 år. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 30/4 2018 | Afdrag næste år | Langfristet del | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld | 32.595 | 1.468 | 31.127 | 23.360 |
| Indskud fra lejere | 1.748 | 0 | 1.748 | 1.748 |
| Saldo 30. april 2018 | 34.343 | 1.468 | 32.875 | 25.108 |

9 Finansielle sikringsinstrumenter

Som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner anvender selskabet en renteswap som sikringsinstrument, hvormed variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Selskabet har pr. 30. april 2018 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 17.093 t.kr.

De indgåede renteswaps udløber fra 2021 – 2036 og har en gennemsnitlig rente på 3,86 % p.a.

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 32.595 t.kr.

Markedsværdien af renteswappen er afhængig af den fremtidige variable rente, hvorfor der ikke opgøres en afdragsprofil.

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 11.081 t.kr. er og primært variable forrentet gæld med løbetid på 1-7 år.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 32.595 t.kr. pr. 30. april 2018 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 56.317 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. 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

11 Bestemmende indflydelse

Brøndum Ejendomme Holding ApS, Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg, der er hovedaktionær.

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

Frank Brøndum, Nytorvgyde 8, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i Frank Brøndum Holding ApS.