

Domicilejendomme ApS


Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 28 85 86 71

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2019

Dirigent:



.....
Rune Taul Bjerre





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Domicilejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision for 2019/20 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. september 2019

Direktion:



Frank Brøndum
direktør

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

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Domicilejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Domicilejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. september 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Domicilejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg
CVR-nr.	28 85 86 71
Stiftet	28. juni 2005
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj 2018 - 30. april 2019
Direktion	Frank Brøndum, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere erhvervsejendomme til udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på 3.653 t.kr. mod et overskud på 4.147 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på 16.938 t.kr. Årets resultat anses for utilfredsstillende, hvilket primært kan henføres til årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	3.944	3.971
	Administrationsomkostninger	-113	-165
	Resultat af primær drift	3.831	3.806
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.443	1.700
	Resultat før finansielle poster	-3.612	5.506
2	Finansielle indtægter	161	842
3	Finansielle omkostninger	-1.216	-1.034
	Resultat før skat	-4.667	5.314
4	Skat af årets resultat	1.014	-1.167
	Årets resultat	-3.653	4.147
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-3.653	4.147
		-3.653	4.147

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Balance

Note	t.kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	56.016	56.317
		<u>56.016</u>	<u>56.317</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.016</u>	<u>56.317</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.305	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.064	11.927
	Andre tilgodehavender	21	0
	Periodeafgrænsningsposter	204	191
		<u>5.594</u>	<u>12.118</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.594</u>	<u>12.118</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>61.610</u></u>	<u><u>68.435</u></u>

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Balance

Note	t.kr.	2018/19	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125	125
	Overført resultat	16.813	20.466
	Egenkapital i alt	16.938	20.591
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.348	6.709
	Hensatte forpligtelser i alt	5.348	6.709
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	29.640	31.127
	Deposita	2.066	1.748
	Anden gæld	4.010	3.797
		35.716	36.672
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.497	1.468
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50	26
	Gæld til tilknyttede virksomheder	199	719
	Skyldig sambeskatningsbidrag	347	412
	Anden gæld	770	1.099
	Periodeafgrænsningsposter	745	739
		3.608	4.463
	Gældsforpligtelser i alt	39.324	41.135
	PASSIVER I ALT	61.610	68.435

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Valuta- og renterisici
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2018	125	20.466	20.591
Overført via resultatdisponering	0	-3.653	-3.653
Egenkapital 30. april 2019	<u>125</u>	<u>16.813</u>	<u>16.938</u>

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domicilejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 anden gæld.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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.

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, amortisering af gældsforpligtelser, dagsværdiregulering af renteswaps samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Indestående og gæld på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger eller bankgæld, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og gæld til tilknyttede virksomheder.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 betalte acontoskatter.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

t.kr.	2018/19	2017/18
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	153	280
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	553
Andre finansielle indtægter	8	9
	<u>161</u>	<u>842</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7	12
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	213	0
Andre finansielle omkostninger	996	1.022
	<u>1.216</u>	<u>1.034</u>
t.kr.	2018/19	2017/18
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	347	412
Årets regulering af udskudt skat	-1.361	755

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

t.kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	-1.014	1.167

5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2018	50.442
Tilgange	7.142
Kostpris 30. april 2019	<u>57.584</u>
Opskrivninger 1. maj 2018	5.875
Årets værdireguleringer	<u>-7.443</u>
Opskrivninger 30. april 2019	<u>-1.568</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>56.016</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret og omtalt under note 1.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

<u>Beliggenhed</u>	<u>Anvendelse</u>	<u>Afkastkrav %</u>	<u>Dagsværdi t.kr.</u>
Større midtjyske byer	Kontor/industri	8-9,5	41.000
Ringsted	Kontor/industri	5,35	6.700
Nuuk, Grønland	Kontor/industri	4,95	7.000
Viborg	Grund		<u>1.317</u>
			<u>56.017</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

<u>t.kr.</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2019</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	31.137	1.497	29.640	21.070
Deposita	2.066	0	2.066	2.066
Anden gæld	4.010	0	4.010	<u>3.705</u>
	<u>37.213</u>	<u>1.497</u>	<u>35.716</u>	<u>26.841</u>

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

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Noter

8 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Frank Brøndum Holding ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 31.137 t.kr. pr. 30. april 2019 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 47.700 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for koncernens cash-pool med maksimum trækingsrettigheder på 20.000 t.kr., som moderselskabet Brøndum Ejendomme Holding ApS har med pengeinstitut.

11 Valuta- og renterisici

Renterisici

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Renterisici

t.kr.	Modtagende rente	Betalende rente	2018/19		
			Beregningsmæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	CIBOR6M	Fast 4,15 %	11.523	3.705	år 17
Renteswap	CIBOR3M	Fast 3,38 %	4.977	305	2
			<u>16.500</u>	<u>4.010</u>	

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Frank Brøndum Holding ApS	Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg	Cvr.dk