

# Domicilejendomme ApS


Sct. Mogensgade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 28 85 86 71

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. september 2017

Dirigent:

  
.....  
Kristian Kristoffersen

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>3</b>
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	4
<b>Årsregnskab 1. maj - 30. april</b>	<b>5</b>
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter 9	

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. september 2017

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.

Selskabets ledelse forventer et resultat for 2017/18 på niveau med indeværende års resultat.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsåret indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2016/17.

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Resultatopgørelse

Note	L.kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	3.825	1.801
	Administrationsomkostninger	-380	-261
		3.445	1.540
2	Værdiregulering ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser	3.196	2.835
	<b>Resultat af primær drift</b>	6.641	4.375
3	Finansielle indtægter	161	347
4	Finansielle omkostninger	-974	-1.026
	<b>Resultat før skat</b>	5.828	3.696
5	Skat af årets resultat	-1.280	-812
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.548</b>	<b>2.884</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	4.548	2.884
		<b>4.548</b>	<b>2.884</b>

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

## Balance

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	54.616	50.117
		54.616	50.117
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	54.616	50.117
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	709	0
	Sambeskatningsbidrag	0	4
	Andre tilgodehavender	314	1.985
		1.023	1.989
	<b>Likvide beholdninger</b>	3.927	4.679
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	4.950	6.668
	<b>AKTIVER I ALT</b>	59.566	56.785

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	<b>PASSIVER</b>		
7	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	125	125
	Overført resultat	16.317	11.769
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.442</b>	<b>11.894</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
5	Udskudt skat	5.953	4.906
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.953</b>	<b>4.906</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitut	27.856	29.106
9	Finansielle sikringsinstrumenter	4.351	4.858
	Indskud fra lejere	1.730	2.309
		<b>33.937</b>	<b>36.273</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Afdrag på prioritetsgæld næste år	1.248	1.240
	Gæld til tilknyttede selskaber	212	687
	Sambeskatningsbidrag	229	0
	Anden gæld	1.545	1.785
		<b>3.234</b>	<b>3.712</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.171</b>	<b>39.985</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>59.566</b>	<b>56.785</b>

- 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 2015	125	8.885	0	9.010
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	2.884	0	2.884
<b>Egenkapital 1. maj 2016</b>	<b>125</b>	<b>11.769</b>	<b>0</b>	<b>11.894</b>
Udloddet udbytte				0
Overført, jf. resultatdisponering		4.548		4.548
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b>125</b>	<b>4.548</b>	<b>0</b>	<b>16.442</b>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domicilejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver
2. Gæld vedrørende investeringsejendomme.

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Punkt 2: Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015/16.

Ingen af ovenstående ændringer har nogen væsentlig beløbsmæssig effekt for resultatopgørelse, balancen eller egenkapital for 2016/17/17 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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 kontorumkostninger, afskrivninger samt koncernomkostninger til fælles ledelse.

##### Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser

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.

##### 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 + refusionssaldi
- 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 salgskostninger 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 acontoskatte.

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.

#### 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.	2016/17	2015/16
<b>2 Værdiregulering af ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser</b>		
Værdiregulering af ejendomme	2.688	2.251
Fortjeneste ved salg af ejendom	0	0
Værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	508	584
	<u>3.196</u>	<u>2.835</u>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

t.kr.	2016/17	2015/16
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	149	208
Renter tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle indtægter	12	139
	<u>161</u>	<u>347</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, bank	0	0
Renteudgifter prioritetsgæld	267	332
Swap-renter	691	680
Øvrige finansielle omkostninger	16	14
	<u>974</u>	<u>1.026</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	229	-4
Regulering af udskudt skat primo pga. lavere skattesats m.v.	0	0
Årets regulering af udskudt skat	1.051	816
	<u>1.280</u>	<u>812</u>
<b>Udskudt skat</b>		
Hensat 1. maj 2014	4.906	4.089
Korrektion primo	-4	1
Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse	1.051	816
<b>Hensat 30. april 2015</b>	<u>5.953</u>	<u>4.906</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
Kostpris 1. maj 2016		48.631
Tilgang		1.811
Kostpris 30. april 2017		50.442
Værdiregulering 1. maj 2016		1.486
Årets regulering		2.688
Værdiregulering 30. april 2017		4.174
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>		<u>54.616</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>50.117</u>

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendomme består af 5 udlejningsjendomme der alle er domicilejendomme og 1 grund. I gennemsnit er 95 % af lejemålene udlejet pr. 30. april 2017.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2015/16.

#### 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 2017	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	29.104	1.248	27.856	21.607
Indskud fra lejere	1.730	0	1.730	1.730
<b>Saldo 30. april 2017</b>	<b>30.834</b>	<b>1.248</b>	<b>29.586</b>	<b>23.337</b>

#### 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 2017 indgået fastrenteswap til sikring af en andel af prioritetsgælden på 17.992 t.kr.

De indgåede renteswaps udløber fra 2021 – 2036 og har en gennemsnitlig rente på 3,88 % p.a.

Den samlede prioritetsgæld udgør i alt 29.104 t.kr.

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

Den ikke-sikrede prioritetsgæld udgør 11.112 t.kr. er og primært variable forrentet gæld med løbetid på 3-10 år.

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 29.104 t.kr. pr. 30. april 2017 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 54.616 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, 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.