

Domicilejendomme ApS

Sct. Mogens Gade 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 28 85 86 71

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2020

Dirigent:


.....
Rune Taul Bjerre





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	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 2019 - 30. april 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. september 2020
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 2019 - 30. april 2020 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 25. september 2020
EY 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 2019 - 30. april 2020
Direktion	Frank Brøndum, direktør
Revisor	EY 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 2019/20 udviser et overskud på 7.900 t.kr. mod et underskud på 3.653 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på 24.838 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	4.600	3.944
	Administrationsomkostninger	-133	-113
	Resultat af primær drift	4.467	3.831
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.870	-7.443
	Resultat før finansielle poster	11.337	-3.612
2	Finansielle indtægter	71	161
3	Finansielle omkostninger	-1.235	-1.216
	Resultat før skat	10.173	-4.667
4	Skat af årets resultat	-2.273	1.014
	Årets resultat	7.900	-3.653
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	7.900	-3.653
		7.900	-3.653

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	t.kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver	62.916	56.016
6	Investeringsejendomme	<u>62.916</u>	<u>56.016</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>62.916</u>	<u>56.016</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	330	2.305
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.669	3.064
	Andre tilgodehavender	0	21
	Periodeafgrænsningsposter	<u>20</u>	<u>204</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.019</u>	<u>5.594</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>70.935</u></u>	<u><u>61.610</u></u>

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	t.kr.	2019/20	2018/19
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125	125
	Overført resultat	24.713	16.813
	Egenkapital i alt	24.838	16.938
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.985	5.348
	Hensatte forpligtelser i alt	6.985	5.348
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	27.793	29.640
	Deposita	2.066	2.066
	Anden gæld	4.161	4.010
		34.020	35.716
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.011	1.497
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	178	50
	Gæld til tilknyttede virksomheder	321	199
	Skyldig selskabsskat	41	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	942	347
	Anden gæld	889	770
	Periodeafgrænsningsposter	710	745
		5.092	3.608
	Gældsforpligtelser i alt	39.112	39.324
	PASSIVER I ALT	70.935	61.610

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



Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	125	16.813	16.938
Overført via resultatdisponering	0	7.900	7.900
Egenkapital 30. april 2020	125	24.713	24.838

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domicilejendomme ApS for 2019/20 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 2019 - 30. april 2020

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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

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 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
- 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

t.kr.	2019/20	2018/19
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	60	153
Andre finansielle indtægter	11	8
	<u>71</u>	<u>161</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7	7
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	151	213
Andre finansielle omkostninger	1.077	996
	<u>1.235</u>	<u>1.216</u>
t.kr.	2019/20	2018/19
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	636	347
Årets regulering af udskudt skat	1.617	-1.361
Regulering af skat vedrørende tidligere år	20	0
	<u>2.273</u>	<u>-1.014</u>

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2019	57.584
Tilgange	30
Kostpris 30. april 2020	57.614
Opskrivninger 1. maj 2019	-1.568
Årets værdireguleringer	6.870
Opskrivninger 30. april 2020	5.302
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	62.916

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

Beliggenhed	Anvendelse	Afkastkrav %	Dagsværdi t.kr.
Større midtjyske byer	Kontor/industri	8-9,5	47.870
Ringsted	Kontor/industri	5,35	6.700
Nuuk, Grønland	Kontor/industri	4,95	7.030
Viborg	Grund		1.316
			62.916

7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/4 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.804	2.011	27.793	19.052
Deposita	2.066	0	2.066	2.066
Anden gæld	4.161	0	4.161	4.028
	36.031	2.011	34.020	25.146

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

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

8 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Brøndum Family Invest ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 29.804 t.kr. pr. 30. april 2020 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 54.570 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for cash-pool med maksimum trækingsrettigheder på 20.000 t.kr., som 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	2019/20		
			Beregningsmæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	CIBOR6M	Fast 4,15 %	11.301	4.028	år
Renteswap	EUBOR3M	Fast 3,17 %	4.989	133	16
			16.290	4.161	1

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

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