

Domus International ApS

Andrupsgade 7, 7620 Lemvig

CVR-nr. 29 68 64 08

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2016.

Mario Caorsi
Dirigent

Medlem af:  **RevisorGruppen Danmark**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Domus International ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 14. december 2016

Direktion

Mario Caorsi

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Domus International ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Domus International ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af grunde og bygninger, der i balancen er indregnet til 1.935 t.kr. Manglende udlejning samt salgspriser for lignende ejendomme i området indikerer, at det er nødvendigt at nedskrive ejendommen væsentlig. Det har ikke været muligt at opgøre den beløbsmæssige indvirkning.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at de tilkendegivelser om tilførsel af likviditet, som står udførlig omtalt i note 1, rent faktisk bliver gennemført.

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler at selskabet har tabt hele sin kapital pr. 30. juni 2016 og er derfor omfattet af kapitalsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af forholdet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Lemvig, den 14. december 2016

Vestjysk Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12 29 25 11

Henrik Bjerre
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Domus International ApS
 Andrupsgade 7
 7620 Lemvig

CVR-nr.: 29 68 64 08
 Stiftet: 30. juni 2006
 Hjemsted: Lemvig
 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
 10. regnskabsår

Direktion

Mario Caorsi

Revision

Vestjysk Revision
 Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Andrupsgade 7
 7620 Lemvig

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Domus International ApS har som hovedformål at bygge, købe, sælge, udleje og investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -707.758 kr. mod -137.344 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af manglende udlejning af ejendom, driftsomkostninger på ejendommen samt omkostning vedr. retssag ført mod tidligere lejer.

Selskabets ejendom har ikke været udlejet siden maj 2015. Der føres løbende forhandlinger med potentielle lejere omkring etablering af nyt lejeforhold. Lykkes dette ikke vil den løbende drift og låneafvikling påvirke likviditeten negativt, og der vil være behov for yderligere kapitaltilførsel.

Selskabets hovedanpartshaver har givet tilsagn om, at de fornødne kreditfaciliteter vil blive stillet til rådighed for finansiering i det kommende år.

Regnskabet er, på baggrund af ovenstående, aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabet har pr. 30. juni 2016 tabt hele sin egenkapital. Der vil på førstkomende ordinære generalforsamling blive drøftet muligheder for reetablering af selskabets kapital. Eventuelt ved kontering af lån fra moderselskabet, der pr. 30. juni 2016 udgør 1.358.328 kr.

Den forventede udvikling

Der forventes et negativt resultat for det kommende år grundet manglende udlejning i regnskabsårets første del.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domus International ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet, som er identisk med leveringsprincippet.

Nettoomsætningen omfatter herved de i regnskabsåret fakturerede og leverede udlejningsydelser.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler samt tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	35 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år eller en kospris på under t.kr. 12 pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttotab	-610.944	52.893
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.982	-68.982
Resultat før finansielle poster	-679.926	-16.089
2 Øvrige finansielle omkostninger	-27.832	-29.587
Resultat før skat	-707.758	-45.676
3 Skat af årets resultat	0	-91.668
Årets resultat	-707.758	-137.344
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-707.758	-137.344
Disponeret i alt	-707.758	-137.344

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>1.934.414</u>	<u>2.003.396</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.934.414</u>	<u>2.003.396</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.934.414</u>	<u>2.003.396</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	287.500	287.500
	Andre tilgodehavender	<u>9.280</u>	<u>13.579</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>296.780</u>	<u>301.079</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.216</u>	<u>77.179</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>300.996</u>	<u>378.258</u>
	Aktiver i alt	<u>2.235.410</u>	<u>2.381.654</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	150.000	150.000
6	Overført resultat	-656.181	51.577
	Egenkapital i alt	-506.181	201.577
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	417.896	535.181
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>417.896</u>	<u>535.181</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	118.137	118.097
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	650.158	181.920
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.358.328	1.344.879
	Anden gæld	197.072	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.323.695</u>	<u>1.644.896</u>
	Gældsforpligtelser i alt	2.741.591	2.180.077
	Passiver i alt	2.235.410	2.381.654
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

1. Selskabets kapitalberedskab

Selskabets ejendom har ikke været udlejet siden maj 2015. Der føres løbende forhandlinger med potentielle lejere omkring etablering af nyt lejeforhold. Lykkes dette ikke vil den løbende drift og låneafvikling påvirke likviditeten negativt, og der vil være behov for yderligere kapitaltilførsel.

Selskabets hovedanpartshaver har givet tilsagn om, at de fornødne kreditfaciliteter vil blive stillet til rådighed for finansiering i det kommende år.

Regnskabet er, på baggrund af ovenstående, aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabet har pr. 30. juni 2016 tabt hele sin egenkapital. Der vil på førstkommende ordinære generalforsamling blive drøftet muligheder for retablering af selskabets kapital. Eventuelt ved konvertering af lån fra moderselskabet, der pr. 30. juni 2016 udgør 1.358.328 kr.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.449	13.316
Andre finansielle omkostninger	<u>14.383</u>	<u>16.271</u>
	<u>27.832</u>	<u>29.587</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>91.668</u>
	<u>0</u>	<u>91.668</u>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>2.615.866</u>	<u>2.615.866</u>
Kostpris ultimo	<u>2.615.866</u>	<u>2.615.866</u>
Af- og nedskrivninger primo	-612.470	-543.488
Årets af-/nedskrivninger	<u>-68.982</u>	<u>-68.982</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-681.452</u>	<u>-612.470</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.934.414</u>	<u>2.003.396</u>

Noter

	30/6 2016	30/6 2015
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	150.000	150.000
	150.000	150.000
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	51.577	188.921
Årets overførte overskud eller underskud	-707.758	-137.344
	-656.181	51.577
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	536.033	653.278
Heraf forfalder inden for 1 år	-118.137	-118.097
	417.896	535.181
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	59.989
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 536 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.935 t.kr.		
9. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har været part i en retssag mod en tidligere lejer omkring manglende overholdelse af lejers forpligtelser i henhold til aftale. Forpligtelsen er opgjort til 1,4 mill. kr. Der er faldet dom i sagen ultimo november 2016 men med et negativt udfald for selskabet. Omkostninger vedr. retssagen er indregnet i årsrapporten. Selskabet overvejer muligheden for at anke sagen til højere instans.		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		