

Domus International ApS

Andrupsgade 7, 7620 Lemvig

CVR-nr. 29 68 64 08

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2017.

Mario Caorsi
Dirigent

Medlem af:  **RevisorGruppen Danmark**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Camogli, den 15. december 2017

Direktion

Mario Caorsi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Domus International ApS

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Domus International ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af grunde og bygninger, der i balancen er indregnet til 1.865 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.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Lemvig, den 15. december 2017

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
 11. regnskabsår

Direktion

Mario Caorsi

Revision

VESTJYSK REVISION
 Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Andrupsgade 7
 7620 Lemvig

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Domus Interantional 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 -332.050 kr. mod -707.758 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 leje forhold. 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 forsat drift for øje.

Den forventede udvikling

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-239.202	-610.944
Af- og nedskrivninger	-68.982	-68.982
Driftsresultat	-308.184	-679.926
2 Øvrige finansielle omkostninger	-23.891	-27.832
Resultat før skat	-332.075	-707.758
Skatter	0	0
Årets resultat	-332.075	-707.758
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-332.075	-707.758
Disponeret i alt	-332.075	-707.758

Balance 30. juni

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>1.865.432</u>	<u>1.934.414</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.865.432</u>	<u>1.934.414</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.865.432</u>	<u>1.934.414</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	287.500	287.500
Andre tilgodehavender	<u>42.050</u>	<u>9.280</u>
Tilgodehavender i alt	<u>329.550</u>	<u>296.780</u>
Likvide beholdninger	<u>7.624</u>	<u>4.216</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>337.174</u>	<u>300.996</u>
Aktiver i alt	<u>2.202.606</u>	<u>2.235.410</u>

Balance 30. juni

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	150.000	150.000
5 Overført resultat	-988.256	-656.181
Egenkapital i alt	-838.256	-506.181
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	257.030	417.896
Langfristede gældsforpligtelser i alt	257.030	417.896
Kortfristet del af langfristet gæld	146.512	118.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser	273.943	650.159
Kort gæld tilknyttede virksomheder	1.691.096	1.358.328
Anden gæld	672.281	197.071
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.783.832	2.323.695
Gældsforpligtelser i alt	3.040.862	2.741.591
Passiver i alt	2.202.606	2.235.410
1 Usikkerhed om going concern		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ejendom har ikke være 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 forsat drift for øje.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.583	13.449
Andre finansielle omkostninger	<u>10.308</u>	<u>14.383</u>
	<u>23.891</u>	<u>27.832</u>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>2.615.886</u>	<u>2.615.866</u>
Kostpris ultimo	<u>2.615.886</u>	<u>2.615.866</u>
Af- og nedskrivninger primo	-681.472	-612.470
Årets af-/nedskrivninger	<u>-68.982</u>	<u>-68.982</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-750.454</u>	<u>-681.452</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.865.432</u>	<u>1.934.414</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-656.181	51.577
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-332.075</u>	<u>-707.758</u>
	<u>-988.256</u>	<u>-656.181</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	403.542	536.033
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-146.512</u>	<u>-118.137</u>
	<u>257.030</u>	<u>417.896</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 403 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.864 t.kr.

8. 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. Selskabet har anket sagen til højere instans. Der er endnu ikke faldet dom i ankesagen. Omkostninger vedr. retssagen er indregnet i årsrapporten.

Selskabet har ikke aktiveret skatteaktiv på 348 t.kr. vedrørende fremført skattemæssigt underskud m.v. Aktivet er ikke indregnet på grund af usikkerhed omkring tidspunktet for skatteaktivets udnyttelse.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning omfatter herved de i regnskabsåret fakturede 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 posterings direkte i 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 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.