

Domus Rental ApS

**Søbrinken 4
4220 Korsør**

CVR-nr. 29 79 94 82

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. februar 2021

Brian Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter til årsrapporten	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Domus Rental ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020/21 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 28. februar 2021

Direktion

Jimmy Thomassen
direktør

Brian Holm
direktør

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

Domus Rental ApS
Søbrinken 4
4220 Korsør

CVR-nr.: 29 79 94 82

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Stiftet: 15. november 2006

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Jimmy Thomassen, direktør
Brian Holm, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, finansiering og udlejning af fast ejendom, og hermed forbundet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 70.855, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 898.044.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		156.460	26.579
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	22.572
Resultat før finansielle poster		156.460	49.151
Finansielle indtægter	3	1.926	1.403
Finansielle omkostninger	4	-59.046	-51.598
Resultat før skat		99.340	-1.044
Skat af årets resultat	5	-28.485	3.218
Årets resultat		70.855	2.174
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		230.000	0
Overført resultat		-159.145	2.174
		70.855	2.174

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	<u>2.780.000</u>	<u>2.780.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.780.000</u>	<u>2.780.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.780.000</u>	<u>2.780.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>50.080</u>	<u>48.154</u>
Tilgodehavender		<u>50.080</u>	<u>48.154</u>
Likvide beholdninger		<u>26.540</u>	<u>53.795</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>76.620</u>	<u>101.949</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.856.620</u></u>	<u><u>2.881.949</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		542.044	701.189
Foreslået udbytte for regnskabsåret		230.000	0
Egenkapital		<u>898.044</u>	<u>827.189</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>107.577</u>	<u>102.444</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>107.577</u>	<u>102.444</u>
Gæld til realkreditinstitutter		557.339	607.204
Andre kreditinstitutter		<u>910.161</u>	<u>993.940</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.467.500</u>	<u>1.601.144</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	144.480	152.406
Banker		76.538	9.406
Gæld til associerede virksomheder		19.256	18.515
Selskabsskat		16.084	26.632
Anden gæld		94.441	78.213
Deposita		<u>32.700</u>	<u>66.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>383.499</u>	<u>351.172</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.850.999</u>	<u>1.952.316</u>
Passiver i alt		<u>2.856.620</u>	<u>2.881.949</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	126.000	701.189	0	827.189
Årets resultat	0	-159.145	230.000	70.855
Egenkapital 30. september 2020	<u>126.000</u>	<u>542.044</u>	<u>230.000</u>	<u>898.044</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domus Rental ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og vilige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,5%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-givenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2020 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 5, hvortil der henvises.

Særlige risici: Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finans markederne.

Drifts- og markedsrisici: Det er vanskeligt prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en række år, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>1.926</u>	<u>1.403</u>
	<u>1.926</u>	<u>1.403</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	741	539
Andre finansielle omkostninger	<u>58.305</u>	<u>51.059</u>
	<u>59.046</u>	<u>51.598</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	18.084	-3.051
Årets udskudte skat	5.133	-167
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>5.268</u>	<u>0</u>
	<u>28.485</u>	<u>-3.218</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2019	<u>2.291.014</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>2.291.014</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019	<u>488.986</u>
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>488.986</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u><u>2.780.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret

model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Ledelsen har fastsat afkastkravet til 6,5%. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 10 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 5 % og 10 % af lejeindtægterne.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	664.204	611.339	54.000	335.939
Andre kreditinstitutter	1.089.346	1.000.641	90.480	539.193
	<u>1.753.550</u>	<u>1.611.980</u>	<u>144.480</u>	<u>875.132</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.780.000	2.780.000
	<u>2.780.000</u>	<u>2.780.000</u>

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.271, der giver pant i investeringsejendomme, samt øvrige materielle anlægsaktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	2.780.000	2.780.000
	<u>2.780.000</u>	<u>2.780.000</u>