

# **Domus Rental ApS**

**Søbrinken 4  
4220 Korsør**

**CVR-nr. 29 79 94 82**

**Årsrapport for 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. marts 2022

---

Brian Holm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 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 14. marts 2022

### **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 2020 - 30. september 2021

Stiftet: 15. november 2006

Regnskabsår: 15. 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 47.292, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 620.751.

### **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

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.522</b>	<b>156.460</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-35.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-42.522</b>	<b>156.460</b>
Finansielle indtægter	3	1.002	1.926
Finansielle omkostninger	4	<u>-45.949</u>	<u>-59.046</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-87.469</b>	<b>99.340</b>
Skat af årets resultat	5	<u>40.177</u>	<u>-28.485</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-47.292</u></b>	<b><u>70.855</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	230.000
Overført resultat		<u>-47.292</u>	<u>-159.145</u>
		<b><u>-47.292</u></b>	<b><u>70.855</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>1.320.000</u>	<u>2.780.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.320.000</u></b>	<b><u>2.780.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.320.000</u></b>	<b><u>2.780.000</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>51.081</u>	<u>50.080</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>51.081</u></b>	<b><u>50.080</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>116.324</u></b>	<b><u>26.540</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>167.405</u></b>	<b><u>76.620</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>1.487.405</u></u></b>	<b><u><u>2.856.620</u></u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		494.751	542.044
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	230.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>620.751</u></b>	<b><u>898.044</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		47.033	107.577
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>47.033</u></b>	<b><u>107.577</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		502.713	557.339
Andre kreditinstitutter		114.031	910.161
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>616.744</u></b>	<b><u>1.467.500</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	67.500	144.480
Banker		0	76.538
Gæld til associerede virksomheder		19.641	19.256
Selskabsskat		34.453	16.084
Anden gæld		81.283	94.441
Deposita		0	32.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>202.877</u></b>	<b><u>383.499</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>819.621</u></b>	<b><u>1.850.999</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.487.405</u></b>	<b><u>2.856.620</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	126.000	542.043	230.000	898.043
Betalt ordinært udbytte	0	0	-230.000	-230.000
Årets resultat	0	-47.292	0	-47.292
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>126.000</b>	<b>494.751</b>	<b>0</b>	<b>620.751</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domus Rental ApS for 2020/21 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 2020/21 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

#### Bruttotab

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

Bruttotab 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 villige 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 2021 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 forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder 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 nettorealisationsværdi.

## 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 nominel værdi.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. september 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommensbudget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltståendebegivenheder.

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

Særlige risici: Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes 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, 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 ejendommenes dagsværdi.

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>1.002</u>	<u>1.926</u>
	<b><u>1.002</u></b>	<b><u>1.926</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	385	741
Andre finansielle omkostninger	<u>45.564</u>	<u>58.305</u>
	<b><u>45.949</u></b>	<b><u>59.046</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	20.367	18.084
Årets udskudte skat	-60.544	5.133
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>5.268</u>
	<b><u>-40.177</u></b>	<b><u>28.485</u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2020	2.291.014
Afgang i årets løb	<u>-1.184.800</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>1.106.214</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020	488.986
Årets værdireguleringer	-35.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-240.200</u>
Værdireguleringer 30. september 2021	<u>213.786</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u><u>1.320.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendomme 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 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	611.339	557.713	55.000	280.939
Andre kreditinstitutter	1.000.641	126.531	12.500	64.031
	<b>1.611.980</b>	<b>684.244</b>	<b>67.500</b>	<b>344.970</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.320.000	2.780.000
	<b>1.320.000</b>	<b>2.780.000</b>

#### Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.033 (2020: TDKK 3.271), der giver pant i investeringsejendomme, samt øvrige materielle anlægsaktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	1.320.000	2.780.000
	<b>1.320.000</b>	<b>2.780.000</b>