

Domus Axel A/S

Sønderskovvej 5
7000 Fredericia
CVR-nr. 30551427

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.12.2017

Dirigent

Navn: Erling Steen Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Domus Axel A/S
Sønderskovvej 5
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30551427

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Bestyrelse

Erling Steen Christensen, formand
Michael Sønderskov
Nicolai Ussing
Jeppe Ussing
Mogens Ussing

Direktion

Mogens Ussing

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Domus Axel A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15.12.2017

Direktion

Mogens Ussing

Bestyrelse

Erling Steen Christensen
formand

Michael Sønderskov

Nicolai Ussing

Jeppe Ussing

Mogens Ussing

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Domus Axel A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Domus Axel A/S for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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 konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring selskabets aflæggelse af årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes, ligesom det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positivt cash flow til at kunne dække de løbende forpligtelser. På det foreliggende grundlag er vi enige med ledelsen heri, men henleder opmærksomheden på den usikkerhed, der er forbundet hermed.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2 omkring værdiansættelsen af selskabets varebeholdninger, der består af udlejede ejendomme, som er værdiansat til nettorealiseringsværdi. Værdiansættelsen er underbygget af mæglervurdering. I den udstrækning, at der sker ændringer i markedsrente og investors afkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig. Vi skal derfor gøre opmærksom på den usikkerhed, der er forbundet med opgørelse heraf.

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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 15.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen
statsautoriseret revisor

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er byggeri til udlejningsaktiviteter samt køb og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 8.763 t.kr., hvilket var forventeligt.

Selskabet har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Det er ledelsens vurdering og forventning, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og eventuelt udvides, i takt med at behovet herfor måtte opstå.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets varebeholdninger er værdiansat ud fra den forventede nettorealiseringsværdi, der er opgjort på baggrund af en ekstern vurdering. Som følge heraf vil ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav kunne påvirke værdiansættelsen af varebeholdningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(7.011.187)	3.224.211
Administrationsomkostninger		<u>(209.590)</u>	<u>(424.826)</u>
Driftsresultat		(7.220.777)	2.799.385
Andre finansielle indtægter	3	4.975	4.529
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.925.345)</u>	<u>(4.064.112)</u>
Resultat før skat		(11.141.147)	(1.260.198)
Skat af årets resultat	5	<u>2.377.787</u>	<u>1.594.412</u>
Årets resultat		(8.763.360)	334.214
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(8.763.360)</u>	<u>334.214</u>
		(8.763.360)	334.214

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Andre tilgodehavender		0	23.376
Finansielle anlægsaktiver		0	23.376
Anlægsaktiver		0	23.376
Fremstillede varer og handelsvarer		92.678.000	105.394.100
Varebeholdninger	6	92.678.000	105.394.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		126.900	277.446
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	80.183
Udskudt skat		1.708.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		669.787	1.605.699
Periodeafgrænsningsposter		83.045	100.055
Tilgodehavender		2.587.732	2.063.383
Likvide beholdninger		4.088	28.310
Omsætningsaktiver		95.269.820	107.485.793
Aktiver		95.269.820	107.509.169

Balance pr. 30.09.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Virksomhedskapital	7	4.000.000	4.000.000
Reserve for opskrivninger		2.460.900	2.460.900
Overført overskud eller underskud		<u>(86.314.338)</u>	<u>(77.550.978)</u>
Egenkapital		<u>(79.853.438)</u>	<u>(71.090.078)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		74.632.234	75.299.835
Anden gæld		<u>5.991.814</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>80.624.048</u>	<u>75.299.835</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	641.816	500.000
Bankgæld		92.678.452	97.313.548
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.072	48.267
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.875	4.293.722
Skyldig selskabsskat		0	11.287
Anden gæld		<u>1.164.995</u>	<u>1.132.588</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>94.499.210</u>	<u>103.299.412</u>
Gældsforpligtelser		<u>175.123.258</u>	<u>178.599.247</u>
Passiver		<u>95.269.820</u>	<u>107.509.169</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	2.460.900	(77.550.978)	(71.090.078)
Årets resultat	0	0	(8.763.360)	(8.763.360)
Egenkapital ultimo	4.000.000	2.460.900	(86.314.338)	(79.853.438)

Noter

1. Going concern

Selskabet har indgået aftale med selskabets kreditinstitutter vedrørende finansieringen af selskabets handelsjendomme opført under varebeholdninger. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med kreditinstitutter at afhænde selskabets ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at efterleve forudsætningerne for den indgåede aftale, hvorfor selskabets kapitalberedskab vurderes at være understøttet. Selskabets ledelse har som følge heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets varebeholdninger består af ejendomme, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdi fastlægges ud fra en vurdering foretaget af en ekstern vurderingsmand med fradrag af omkostninger til afhændelse. På baggrund af nettorealiseringsværdierne ligger ejendommens afkast 6,25%. Som følge af ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav kan der være en usikkerhed, som kan påvirke værdiansættelsen af varebeholdningerne.

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.761	4.529
Renteindtægter i øvrigt	214	0
	4.975	4.529
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	74.296	227.679
Renteomkostninger i øvrigt	3.851.049	3.833.847
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.586
	3.925.345	4.064.112
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(669.787)	(1.594.412)
Ændring af udskudt skat	(1.708.000)	0
	(2.377.787)	(1.594.412)

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6. Varebeholdninger		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>7.958.491</u>	<u>7.958.491</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	<u>4.000</u>	1000	<u>4.000.000</u>
	<u>4.000</u>		<u>4.000.000</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	641.816	500.000	74.632.234	72.064.970
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.991.814</u>	<u>0</u>
	<u>641.816</u>	<u>500.000</u>	<u>80.624.048</u>	<u>72.064.970</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med henholdsvis Selskabet af 20. september 2013 frem til 1. april 2017 og herefter med Markusbanke ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank er der udstedt ejerpantebreve nom. 72 mio.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank er etableret transport i lejeindtægter på lejemål.

Der er endvidere afgivet sikkerhed i alt 360 t.kr. over for bl.a. Ejerforeningen Domus Axel.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og vareforbrug.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt salgsprisen for solgte ejendomme.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt projektudviklingsager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, placeringen af grunde og bygninger, forventet afkast, vedligeholdelsesstand samt ekstern vurdering.

Grunde og bygninger kan opskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end nettorealiseringsværdien.

Opskrivningen skal efter fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen under posten "reserve for opskrivninger."

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til nominel restgæld.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.