



## Domus Axel A/S

Sønderskovej 5  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 30551427

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.01.2024

---

**Michael Sønderkov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Domus Axel A/S  
Sønderskovvej 5  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30551427  
Hjemsted: Fredericia  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Bestyrelse

Michael Sønderskov, formand  
Mogens Ussing  
Nicolai Ussing  
Jeppe Ussing

## Direktion

Mogens Ussing, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19.01.2024

## Direktion

**Mogens Ussing**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Michael Sønderkov**  
formand

**Mogens Ussing**

**Nicolai Ussing**

**Jeppe Ussing**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Domus Axel A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Domus Axel A/S for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2 vedrørende begivenheder efter balancedagen.

Selskabet har efter balancedagen fået en samlet gældseftergivelse på 126,1 mio. kr., der er sket som led i en aftale om salg af selskabet, der i det væsentligste er betinget af gældseftergivelsen. Det er ledelsens forventning, at salget af selskabet sker i regnskabsåret 2023/24.

## 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.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører

handling med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 19.01.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Ole Søndergaard Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11676

### **Peter Kjærsgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46587

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Såfremt der ikke var sket nedskrivning af ejendommen havde årets resultat været et overskud på 1,7 mio. kr.

Selskabets årsregnskab er særligt påvirket af dette, der i sin helhed er indregnet under produktionsomkostninger.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der henvises til omtale i note 2.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(29.619.434)</b>	<b>(3.157.163)</b>
Administrationsomkostninger		(229.826)	(146.065)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(29.849.260)</b>	<b>(3.303.228)</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(3.612.982)	(3.154.509)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(33.462.242)</b>	<b>(6.457.737)</b>
Skat af årets resultat	4	(3.221)	41.513
<b>Årets resultat</b>		<b>(33.465.463)</b>	<b>(6.416.224)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(33.465.463)	(6.416.224)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(33.465.463)</b>	<b>(6.416.224)</b>



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		34.000.000	69.125.000
<b>Varebeholdninger</b>	5	<b>34.000.000</b>	<b>69.125.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	51.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	41.513
Periodeafgrænsningsposter		62.645	70.525
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.645</b>	<b>163.038</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.062.645</b>	<b>69.288.038</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.062.645</b>	<b>69.288.038</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		(130.762.299)	(97.296.836)
<b>Egenkapital</b>		<b>(126.762.299)</b>	<b>(93.296.836)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		70.507.357	70.507.357
Deposita		249.000	325.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.107.819	4.898.719
Skyldige sambeskatningsbidrag		3.221	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>75.867.397</b>	<b>75.731.076</b>
Bankgæld		84.490.992	86.468.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.726	56.500
Anden gæld		428.829	328.447
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>84.957.547</b>	<b>86.853.798</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>160.824.944</b>	<b>162.584.874</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.062.645</b>	<b>69.288.038</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	(97.296.836)	(93.296.836)
Årets resultat	0	(33.465.463)	(33.465.463)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>(130.762.299)</b>	<b>(126.762.299)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Der henvises til omtalen i note 2, hvor gældseftergivelse opnået efter balancedagen samt aftale om salg af selskabet er beskrevet.

Efter gældseftergivelsen er det, baseret på den nuværende udlejning af ejendomsporteføljen, ledelsens klare forventning, at selskabets løbende drift kan servicere forpligtelserne i takt med at de forfalder.

På baggrund af denne vurdering er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje, men opmærksomheden henledes på, at centrale forhold af betydning herfor er uden for ledelsens indflydelse.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen fået eftergivet 36,5 mio. kr. i gæld til realkreditinstitutter, hvorefter gæld til realkreditinstitutter udgør 34 mio. kr. Endvidere er der eftergivet 5,1 mio. kr. i gæld til tilknyttede virksomheder samt 84,5 mio. kr. i bankgæld.

Gældseftergivelsen er sket som led i en samlet ordning med henblik på et salg af selskabet. Der er indgået aftale om salg af selskabet efter balancedagen, som i det væsentligste er betinget af gældseftergivelsens gennemførelse. Det er dermed ledelsens forventning, at salget af selskabet gennemføres i regnskabsåret 2023/24.

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	250.613	240.580
Renteomkostninger i øvrigt	3.362.369	2.913.929
	<b>3.612.982</b>	<b>3.154.509</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	3.221	0
Refusion i sambeskatning	0	(41.513)
	<b>3.221</b>	<b>(41.513)</b>

## 5 Varebeholdninger

Renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 7.958 t.kr.

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	70.507.357	70.507.357
Deposita	249.000	249.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.107.819	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	3.221	0
	<b>75.867.397</b>	<b>70.756.357</b>

For så vidt angår restgæld efter 5 år henvises der til gældseftergivelse opnået efter balancedagen, som er beskrevet i note 2.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selskabet af 20. september 2013 ApS som administrations-selskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 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. samt gældsbrev, nom. 16,6 mio. kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank er etableret transport i lejeindtægter på lejemål såvel som salgssummen på en ejendom.

Der er endvidere afgivet sikkerhed på i alt 409 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 for 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle omkostninger

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

## 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Varebeholdninger

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

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

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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