



## Domus Axel A/S

Sønderskovej 5  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 30551427

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.12.2021

---

**Michael Sønderkov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Domus Axel A/S  
Sønderskovvej 5  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30551427  
Hjemsted: Fredericia  
Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## Bestyrelse

Michael Sønderskov, formand  
Nicolai Ussing  
Jeppe Ussing  
Mogens Ussing

## Direktion

Mogens Ussing, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 03.12.2021

## Direktion

**Mogens Ussing**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Michael Sønderskov**

formand

**Nicolai Ussing**

**Jeppe Ussing**

**Mogens 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 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 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 bevis 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. Det er ledelsens forventning, at selskabets kreditinstitut vil forlænge de nuværende kreditfaciliteter selvom der ikke foreligger et bindende tilsagn herom og, at pengestrømmene fra den ordinære drift vil være i stand til at servicere gældsforpligtelserne i takt med, at disse forfalder. Herudover er der ikke aktuelle forhandlinger om salg af selskabets ejendom eller forventning om afslutning heraf inden udgangen af regnskabsåret 2021/22, hvilket vil gøre selskabet ude af stand til at servicere sine gældsforpligtelser og dermed fortsætte driften. Vi gør opmærksom på usikkerheden knyttet hertil, da disse er under indflydelse af forhold uden for ledelsens kontrol.

### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

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 nettorealisationsværdi. Den regnskabsmæssige værdi er følsom overfor ændringerne i de centrale forudsætninger knyttet til værdiansættelsen, herunder særligt afkastkravet. Vi gør opmærksom på usikkerheden knyttet hertil.

### 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 handlinger 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 03.12.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Ole Søndergaard Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11676

### **Peter Rasmussen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46587

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.398 t.kr., hvilket vurderes tilfredsstillende af ledelsen.

Selskabet har indgået aftale med selskabets kreditinstitutter vedrørende finansieringen af selskabets handelsejendomme 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 indtil udgangen af regnskabsåret 2021/22. Selskabets ledelse har som følge heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift, men gør opmærksom på usikkerheden knyttet hertil.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets varebeholdninger består af ejendomme, der måles til nettorealiseringsværdien, da denne er lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdi baserer sig på en vurdering af markedsværdien, foretaget af en ekstern vurderingsmand med fradrag af forventede omkostninger til afhændelse. I forbindelse med opgørelse af markedsvurderingen er der realiseret et afkastkrav på 6,1%.

Ændringer i de centrale forudsætninger for værdiansættelsen, herunder særligt afkastkravet, vil have påvirkning på værdiansættelsen af varebeholdningerne og effekten heraf kan være væsentlig i efterfølgende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.855.077</b>	<b>767.133</b>
Administrationsomkostninger		(366.133)	(164.499)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.488.944</b>	<b>602.634</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(3.135.064)	(3.177.428)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.353.880</b>	<b>(2.574.794)</b>
Skat af årets resultat	4	44.184	46.241
<b>Årets resultat</b>		<b>1.398.064</b>	<b>(2.528.553)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.398.064	(2.528.553)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.398.064</b>	<b>(2.528.553)</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		77.025.000	77.025.000
<b>Varebeholdninger</b>	5	<b>77.025.000</b>	<b>77.025.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		95.268	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		44.184	46.241
Periodeafgrænsningsposter		70.250	79.827
<b>Tilgodehavender</b>		<b>209.702</b>	<b>126.068</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>672</b>	<b>46.138</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>77.235.374</b>	<b>77.197.206</b>
<b>Aktiver</b>		<b>77.235.374</b>	<b>77.197.206</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020/21 kr.</b>	<b>2019/20 kr.</b>
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		(90.880.612)	(92.278.676)
<b>Egenkapital</b>		<b>(86.880.612)</b>	<b>(88.278.676)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		70.596.431	70.696.275
Deposita		325.000	325.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.702.323	4.517.443
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>75.623.754</b>	<b>75.538.718</b>
Bankgæld		88.113.462	89.500.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.752	120.747
Anden gæld		321.018	315.998
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>88.492.232</b>	<b>89.937.164</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>164.115.986</b>	<b>165.475.882</b>
<b>Passiver</b>		<b>77.235.374</b>	<b>77.197.206</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	(92.278.676)	(88.278.676)
Årets resultat	0	1.398.064	1.398.064
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>(90.880.612)</b>	<b>(86.880.612)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets forpligtelser overstiger på balancedagen selskabets aktiver og hovedparten af gælden skyldes til selskabets kreditinstitut. Der har været drøftelser omkring en kontrolleret afvikling af ejendommene, og i denne periode forventer ledelsen, at kreditinstituttet vil forlænge den nuværende finansiering. Der foreligger ikke et bindende tilsagn herom, men baseret på tilkendegivelser fra kreditinstituttet og historik fra tidligere år forventer ledelsen, at faciliteter vil være til rådighed som minimum indtil udgangen af regnskabsåret 2021/22. Det er på baggrund heraf forventningen, at likviditeten fra den løbende drift kan servicere selskabets forpligtelser i takt med, at disse forfalder, indtil udgangen af regnskabsåret 2021/22.

Det fremhæves, at selskabet på tidspunktet for et salg af selskabets ejendom ikke vil have anden indtægtsskabende drift og derfor ikke vurderes i stand til at servicere sine gældsforpligtelser. I denne situation anses det ikke muligt at servicere gældsforpligtelserne og dermed fortsætte driften. På tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten er der imidlertid ikke aktuelle forhandlinger om salg af ejendommen og ledelsen anser det for usikkert, hvorvidt et salg er muligt at gennemføre inden udgangen af regnskabsåret 2021/22. Denne vurdering af tidshorizonten for salget af ejendommen er imidlertid afgørende for vurderingen af going concern.

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

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets varebeholdninger består af ejendomme, der måles til nettorealiseringsværdien, da denne er lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdi baserer sig på en vurdering af markedsværdien, foretaget af en ekstern vurderingsmand med fradrag af forventede omkostninger til afhændelse. I forbindelse med opgørelse af markedsvurderingen er der realiseret et afkastkrav på 6,1%.

Ændringer i de centrale forudsætninger for værdiansættelsen, herunder særligt afkastkravet, vil have påvirkning på værdiansættelsen af varebeholdningerne og effekten heraf kan være væsentlig i efterfølgende regnskabsår.

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	231.121	231.313
Renteomkostninger i øvrigt	2.903.943	2.946.115
	<b>3.135.064</b>	<b>3.177.428</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Refusion i sambeskatning	(44.184)	(46.241)
	<b>(44.184)</b>	<b>(46.241)</b>

## 5 Varebeholdninger

Renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 7.587 t.kr.

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	70.596.431	70.696.275
Deposita	325.000	325.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.702.323	0
	<b>75.623.754</b>	<b>71.021.275</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selskabet af 20. september 2013 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets 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 gældsbevis, nom. 16,5 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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Administrationsomkostninger

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

### 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 nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Nettorealisationseværdi 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 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.