



Domus Axel A/S

Sønderskovej 5
7000 Fredericia
CVR-nr. 30551427

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.12.2022

Michael Sønderskov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 30.09.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Domus Axel A/S
Sønderskovvej 5
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30551427
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

Bestyrelse

Michael Sønderskov, formand
Mogens Ussing
Nicolai Ussing
Jeppe 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 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 02.12.2022

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 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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.

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, og om nødvendigt udvide disse, selvom der ikke foreligger et bindende tilsagn herom, såfremt pengestrømmene fra den ordinære drift, ikke vil være i stand til at servicere gældsforpligtelserne i takt med at disse forfalder. Ledelsen har således ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at den nødvendige likviditet er tilstede for driften til udgangen af 2022/23. Herudover er der ikke aktuelle forhandlinger om salg af selskabets ejendom eller forventning om afslutning heraf inden udgangen af regnskabsåret 2022/23, 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 02.12.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

Peter Kjærsgaard 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 underskud på 6.416 t.kr., hvilket vurderes utilfredsstillende 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 2022/23. 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 7,0 %.

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 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(3.157.163)	4.855.077
Administrationsomkostninger		(146.065)	(366.133)
Driftsresultat		(3.303.228)	4.488.944
Andre finansielle omkostninger	3	(3.154.509)	(3.135.064)
Resultat før skat		(6.457.737)	1.353.880
Skat af årets resultat	4	41.513	44.184
Årets resultat		(6.416.224)	1.398.064
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(6.416.224)	1.398.064
Resultatdisponering		(6.416.224)	1.398.064

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		69.125.000	77.025.000
Varebeholdninger	5	69.125.000	77.025.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.000	95.268
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		41.513	44.184
Periodeafgrænsningsposter		70.525	70.250
Tilgodehavender		163.038	209.702
Likvide beholdninger		0	672
Omsætningsaktiver		69.288.038	77.235.374
Aktiver		69.288.038	77.235.374

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		(97.296.836)	(90.880.612)
Egenkapital		(93.296.836)	(86.880.612)
Gæld til realkreditinstitutter		70.507.357	70.596.431
Deposita		325.000	325.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.898.719	4.702.323
Langfristede gældsforpligtelser	6	75.731.076	75.623.754
Bankgæld		86.468.851	88.113.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.500	57.752
Anden gæld		328.447	321.018
Kortfristede gældsforpligtelser		86.853.798	88.492.232
Gældsforpligtelser		162.584.874	164.115.986
Passiver		69.288.038	77.235.374
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	(90.880.612)	(86.880.612)
Årets resultat	0	(6.416.224)	(6.416.224)
Egenkapital ultimo	4.000.000	(97.296.836)	(93.296.836)

Noter

1 Going concern

Selskabets forpligtelser overstiger på balancedagen selskabets aktiver og hovedparten af gælden skyldes til selskabets kreditinstitut. Der pågår drøftelser omkring en kontrolleret afvikling af ejendommene, og i denne periode forventer ledelsen, at kreditinstituttet vil forlænge kreditfaciliteterne. Selskabets gæld er variabelt forrentet, og med den nuværende renteutvikling forventer selskabets ledelse, at pengestrømmene fra den ordinære drift for en periode ikke vil være tilstrækkelige til at servicere gældsforpligtelserne i takt med at disse forfalder. Ledelsen forventer i forlængelse heraf, at kreditinstituttet vil udvide kreditfaciliteterne i det omfang det er nødvendigt, for at kunne generere tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften. Der foreligger ikke et bindende tilsagn herom, men baseret på tilkendegivelser fra kreditinstituttet og historik fra tidligere år forventer ledelsen, at tilstrækkelige kreditfaciliteter vil være til rådighed som minimum indtil udgangen af regnskabsåret 2022/23.

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 2022/23. 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 7,0 %.

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

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	240.580	231.121
Renteomkostninger i øvrigt	2.913.929	2.903.943
	3.154.509	3.135.064

4 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Refusion i sambeskatning	(41.513)	(44.184)
	(41.513)	(44.184)

5 Varebeholdninger

Renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 7.958 t.kr.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald	Restgæld
	efter 12	efter 5 år
	måneder	2021/22
	2021/22	kr.
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	70.507.357	70.507.357
Deposita	325.000	325.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.898.719	0
	75.731.076	70.832.357

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 administrations-selskabets 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 gælds-brev, 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 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 nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Nettorealisationsværdi 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.