
Domis K/S

Mariane Thomsens Gade 1C, 3., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 32 78 15 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6/6 2018

John Skovbjerg Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Domis K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. juni 2018

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Domis K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Domis K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Aarhus, den 6. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

Domis K/S
Mariane Thomsens Gade 1C, 3.
8000 Aarhus C

Telefon: 72 44 44 25
Hjemmeside: www.domis.dk

CVR-nr.: 32 78 15 78
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Jyske Bank
Østergade 4
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at udøve investeringsaktivitet inden for fast ejendom med henblik på at opnå såvel løbende afkast via udlejning som kapitalgevinst ved videresalg i regi af kommanditselskaberne SFV K/S, Bryg K/S, Sylbæk K/S og Resenbro K/S.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 30.049.136, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 197.549.014.

Beskrivelse af projekter i dattervirksomhederne

SFV K/S har frem til 2015 opført og solgt 9 højhuse på hver 10 etager beliggende Åhusene 2-6 og 1-11, Aarhus C.

Bryg K/S har tidligere drevet og udlejet en række erhvervsjendomme beliggende på Møller Meyersvej og Bryggervej i Risskov. Ejendommene er nu nedrevet, idet området skal ændres fra et erhvervsområde til et boligområde og i mindre grad erhvervsområde, kaldet Risskov Brynet. Selskabet har i samarbejde med Aarhus Kommune udarbejdet en lokalplan for omdannelse af området, som er godkendt af Byrådet i Aarhus Kommune i 2014. På området vil der blive bygget ca. 80.000 byggeetagemeter. Byggeriet er i gang.

Sylbæk K/S udlejer en række erhvervsjendomme på Sylbækvej i Åbyhøj. Området er beliggende i et såkaldt byomdannelsesområde, hvor den gældende kommuneplan for Aarhus Kommune giver mulighed for omdannelse af området. Samlet ejer Sylbæk K/S et areal på 56.803 kvadratmeter.

Resenbro K/S ejer et grundareal, hvor der er igangsat udvikling af boliger på Skellerupvej i Resenbro ved Silkeborg.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		DKK	DKK	DKK	DKK
Nettoomsætning		11.355.145	5.861.062	4.839.340	3.821.318
Værdireguleringer af investerings- ejendomme samt avance ved salg		203.430	0	0	0
Andre driftsindtægter		85.000	0	85.000	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-3.908.537	-1.783.088	0	0
Andre eksterne omkostninger		-14.056.184	-3.726.433	-9.501.490	-3.135.410
Bruttoresultat		-6.321.146	351.541	-4.577.150	685.908
Personaleomkostninger	1	-7.012.636	-4.695.186	-6.771.170	-4.453.293
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-290.967	-566.845	-203.467	-508.512
Resultat før finansielle poster		-13.624.749	-4.910.490	-11.551.787	-4.275.897
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-19.502.941	-2.960.680
Finansielle indtægter	3	975.082	1.753.744	2.191.277	1.896.698
Finansielle omkostninger	4	-17.399.469	-2.856.624	-1.185.685	-672.522
Resultat før skat		-30.049.136	-6.013.370	-30.049.136	-6.012.401
Skat af årets resultat	5	0	969	0	0
Årets resultat		-30.049.136	-6.012.401	-30.049.136	-6.012.401

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				-19.595.221	-2.960.680
Overført resultat				-10.453.915	-3.051.721
				-30.049.136	-6.012.401

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	7	953.292.418	752.119.154	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	362.887	274.054	246.220	69.887
Indretning af lejede lokaler	6	359.672	0	359.672	0
Materielle anlægsaktiver		954.014.977	752.393.208	605.892	69.887
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	153.821.218	168.266.439
Andre tilgodehavender	9	30.730.845	29.941.333	30.730.845	29.941.333
Finansielle anlægsaktiver		30.730.845	29.941.333	184.552.063	198.207.772
Anlægsaktiver		984.745.822	782.334.541	185.157.955	198.277.659
Handelsejendomme		11.696.464	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	30.496.717	27.096.076
Andre tilgodehavender		28.212.288	22.290.666	19.400.969	16.246.674
Udskudt skatteaktiv		0	5.102	0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	34.029	0	34.029
Tilgodehavender		28.212.288	22.329.797	49.897.686	43.376.779
Likvide beholdninger		171.959.720	68.593.296	31.631.641	33.345.700
Omsætningsaktiver		211.868.472	90.923.093	81.529.327	76.722.479
Aktiver		1.196.614.294	873.257.634	266.687.282	275.000.138

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Kommanditselskabskapital		29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	118.771.218	138.366.439
Overført resultat		167.674.014	197.723.149	48.902.796	59.356.710
Egenkapital	10	197.549.014	227.598.149	197.549.014	227.598.149
Skyldig kommanditindskud		0	0	27.925.000	29.900.000
Kreditinstitutter		0	106.352.142	0	0
Deposita og forudbetalt leje		916.841	491.327	363.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	1112	916.841	106.843.469	28.288.000	29.900.000
Skyldig kommanditindskud	11	0	0	1.975.000	0
Kreditinstitutter	11	656.234.309	411.816.330	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.619.024	36.161.753	572.134	111.515
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	10.044.360	9.566.057
Anden gæld		286.869.932	90.837.933	28.258.774	7.824.417
Periodeafgrænsningsposter		5.425.174	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		998.148.439	538.816.016	40.850.268	17.501.989
Gældsforpligtelser		999.065.280	645.659.485	69.138.268	47.401.989
Passiver		1.196.614.294	873.257.634	266.687.282	275.000.138
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Anvendt regnskabspraksis	16				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		-30.049.136	-6.012.401
Reguleringer	13	16.426.924	1.668.756
Ændring i driftskapital	14	209.452.366	83.687.290
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		195.830.154	79.343.645
Renteindbetalinger og lignende		975.082	1.753.743
Renteudbetalinger og lignende		-17.399.471	-2.856.629
Pengestrømme fra ordinær drift		179.405.765	78.240.759
Betalt selskabsskat		5.102	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		179.410.867	78.240.759
Køb af materielle anlægsaktiver		-418.261.142	-138.967.054
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-789.512	0
Salg af materielle anlægsaktiver		204.940.375	10.002.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-214.110.279	-128.965.054
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter, inkl. byggekredit		138.065.836	116.580.992
Tilbagebetaling af gæld til nærtstående virksomheder		0	-35.163.216
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		138.065.836	81.417.776
Ændring i likvider		103.366.424	30.693.481
Likvider 1. januar		68.593.296	37.899.815
Likvider 31. december		171.959.720	68.593.296
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		171.959.720	68.593.296
Likvider 31. december		171.959.720	68.593.296

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	6.916.947	4.628.629	6.675.481	4.386.736
Andre omkostninger til social sikring	95.689	66.557	95.689	66.557
	7.012.636	4.695.186	6.771.170	4.453.293
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	9	8	8
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	290.967	566.845	203.467	508.512
	290.967	566.845	203.467	508.512
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	967.526	1.392.642	1.134.109
Andre finansielle indtægter	975.082	786.218	798.635	762.589
	975.082	1.753.744	2.191.277	1.896.698
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	478.303	456.715
Andre finansielle omkostninger	17.399.469	2.856.624	707.382	215.807
	17.399.469	2.856.624	1.185.685	672.522

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	0	-969	0	0
	0	-969	0	0

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	975.988	727.137	1.703.125
Tilgang i årets løb	316.329	423.143	739.472
Afgang i årets løb	-175.000	0	-175.000
Kostpris 31. december	1.117.317	1.150.280	2.267.597
Ned- og afskrivninger 1. januar	701.934	727.137	1.429.071
Årets afskrivninger	227.496	63.471	290.967
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-175.000	0	-175.000
Ned- og afskrivninger 31. december	754.430	790.608	1.545.038
Regnskabsmæssig værdi 31. december	362.887	359.672	722.559

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	713.488	727.137	1.440.625
Tilgang i årets løb	316.329	423.143	739.472
Afgang i årets løb	-175.000	0	-175.000
Kostpris 31. december	<u>854.817</u>	<u>1.150.280</u>	<u>2.005.097</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	643.601	727.137	1.370.738
Årets afskrivninger	139.996	63.471	203.467
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-175.000	0	-175.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>608.597</u>	<u>790.608</u>	<u>1.399.205</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>246.220</u>	<u>359.672</u>	<u>605.892</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	619.449.743
Tilgang i årets løb	417.521.672
Afgang i årets løb	-187.651.944
Overførsler i årets løb	-17.696.464
Kostpris 31. december	<u>831.623.007</u>
Værdireguleringer 1. januar	132.669.411
Årets værdireguleringer	-17.000.000
Overførsler i årets løb	6.000.000
Værdireguleringer 31. december	<u>121.669.411</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>953.292.418</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen i Sylbæk K/S måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker som anført i regnskabspraksis.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 5.826 og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 1.298.

De er indgået en lejekontrakt, som udløber i september 2022. I perioden opnås der en yderligere indtægt på ca. TDKK 5.800 pr. år.

Afkastkravet er fastsat til 8,75%.

Der er 46.191 byggeretsmeter, hvor prisen pr. byggeretsmeter er værdisat til DKK 2.270.

I koncernen er der yderligere investeringsejendomme under opførelse. Disse investeringsejendomme er indregnet til vurderet byggeretsmeterpris på TDKK 5.750 excl. moms med tillæg af opførelsesomkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK
Kostpris 1. januar	29.900.000	29.900.000
Tilgang i årets løb	6.150.000	0
Afgang i årets løb	-1.000.000	0
Kostpris 31. december	<u>35.050.000</u>	<u>29.900.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	138.366.439	141.327.119
Årets resultat	-19.595.221	-2.960.680
Værdireguleringer 31. december	<u>118.771.218</u>	<u>138.366.439</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>153.821.218</u>	<u>168.266.439</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Bryg K/S	Aarhus	13.975.000	100%
Sylbæk K/S	Aarhus	8.975.000	100%
Resenbro K/S	Aarhus	1.975.000	100%
SFV K/S	Aarhus	4.975.000	100%
Komplementarselskabet Risskov Brynet ApS	Aarhus	50.000	100%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	100.000	100%
Risskov Brynet II K/S	Aarhus	1.000.000	100%
Risskov Brynet III K/S	Aarhus	1.000.000	100%
Risskov Brynet Parkering B K/S	Aarhus	100.000	100%
Risskov Brynet IV K/S	Aarhus	1.000.000	100%
Risskov Brynet V K/S	Aarhus	1.000.000	100%
Risskov Brynet Parkering C K/S	Aarhus	100.000	100%
Risskov Brynet VI K/S	Aarhus	1.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
9 Andre tilgodehavender		
Resthæftelse - 100 kommanditanparter á DKK 298.750	29.875.000	29.875.000
Deposita	<u>855.845</u>	<u>66.333</u>
	<u>30.730.845</u>	<u>29.941.333</u>

Det forventes ikke at være nødvendigt at opkræve andel af resthæftelsen hos kommanditisten i 2018.

10 Egenkapital

Koncern

	<u>Kommanditsel- skabskapital</u> DKK	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	29.875.000	0	197.723.150	227.598.150
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-30.049.136</u>	<u>-30.049.136</u>
Egenkapital 31. december	<u>29.875.000</u>	<u>0</u>	<u>167.674.014</u>	<u>197.549.014</u>

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	29.875.000	138.366.439	59.356.711	227.598.150
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-19.595.221</u>	<u>-10.453.915</u>	<u>-30.049.136</u>
Egenkapital 31. december	<u>29.875.000</u>	<u>118.771.218</u>	<u>48.902.796</u>	<u>197.549.014</u>

Noter til årsregnskabet

11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Skyldig kommanditindskud				
Mellem 1 og 5 år	0	0	27.925.000	29.900.000
Langfristet del	0	0	27.925.000	29.900.000
Inden for 1 år	0	0	1.975.000	0
	0	0	29.900.000	29.900.000
Kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	0	106.352.142	0	0
Langfristet del	0	106.352.142	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	656.234.309	411.816.330	0	0
	656.234.309	518.168.472	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	916.841	491.327	363.000	0
Langfristet del	916.841	491.327	363.000	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	916.841	491.327	363.000	0

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
12 Skyldig kommanditistindskud (moderselskab)		
Bryg K/S - 100 kommanditanparter á DKK 139.750	13.975.000	13.975.000
Sylbæk K/S - 100 kommanditanparter á DKK 89.750	8.975.000	8.975.000
Resebro K/S - 100 kommanditanparter á DKK 1.975	1.975.000	1.975.000
SFV K/S - 100 kommanditanparter á DKK 49.750	4.975.000	4.975.000
	29.900.000	29.900.000

Det forventes at være nødvendigt at indbetale andel af kommanditanparter for Resebro K/S i 2018.

Det forventes ikke at være nødvendigt, at indbetale andel af kommanditanparter for de øvrige selskaber i 2018.

	Koncern	
	2017	2016
	DKK	DKK
13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-975.082	-1.753.744
Finansielle omkostninger	17.399.469	2.856.624
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.537	566.845
Skat af årets resultat	0	-969
	16.426.924	1.668.756

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-5.887.593	9.150.630
Ændring i leverandører mv.	215.339.959	74.536.660
	209.452.366	83.687.290

Noter til årsregnskabet

15	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser i koncernen:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 751.515 (2016: TDKK 485.850), der giver pant i ejendomme under opførelse / investeringseejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	964.988.882	752.393.208	0	0
---	-------------	-------------	---	---

Eventualforpligtelser

Likvider med en regnskabsmæssig værdi af TDKK 128.893 er, foruden koncernens mellemværende med bankforbindelser, ligeledes stillet til sikkerhed for mellemværende med bankforbindelser i Bryg K/S (TDKK 128.724) samt SFV K/S (TDKK 169).

Koncernen har en forpligtelse på solgte ejendomme, hvor der er gennemgang efter 1 år og 5 år. Der er ikke indregnet en forpligtelse pr. statusdagen, da eventuelle omkostninger vedrørende fejl og mangler kan viderefaktureres til totalentreprenør.

Der er i koncernen stillet en betalingsgaranti på TDKK 1.236.

Koncernen har indgået enterprisekontrakter, der pr. 31. december 2017 udgør en forpligtelse på TDKK 390.727 omfattende aftale om byggeri på i alt 33.386 byggeretsmeter samt to parkeringskældre.

Selskabet har i forbindelse med salg af ejendomme indgået aftale om husleje garanti overfor køber. Beløbet er maksimeret til DKK 16 mio. og udløber 30. april 2019. Husleje garantien forventes ikke aktualiseret og er derfor ikke hensat.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for mellemværende med selskabets pengeinstitut for selskaberne Domis Holding A/S, Domis K/S, Bryg K/S, Sylbæk K/S, Resenbro K/S, SFV K/S, Risskov Brynet II K/S, Risskov Brynet III K/S, Risskov Brynet IV K/S, Risskov Brynet V K/S, Risskov Brynet VI K/S, Risskov Brynet Parkering B K/S, Risskov Brynet Parkering C K/S samt Risskov Brynet DOI K/S.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis K/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Domis K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indtægtsføres i takt med lejeperioden.

Øvrig nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige 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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Koncernens investeringsejendomme måles til markedsværdien baseret på en årlig vurdering af ejendommene. Beregningen af markedsværdien er foretaget med udgangspunkt i en vurdering af dagsværdien på de byggeretter, som er tilknyttet koncernens grundareal ud fra prisindikationen i markedet med tillæg af faktisk adholdte direkte og indirekte projektkomkostninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Koncernens ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for handelsejendomme omfatter kostpris for byggeomkostninger, lønninger, renter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af bankindeståender.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.