
Domis K/S

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 32 78 15 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/4 2017

Lars-Erik Larsen
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

Noter, regnskabspraksis 19

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Domis K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. april 2017

Direktion

Lars-Erik Larsen

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Domis K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 28. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

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: 7. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Komplementar

Komplementarselskabet Simod ApS

Direktion

Lars-Erik Larsen

Revision

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

Advokat

Lett Advokatfirma
DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Jyske Bank
Østergade 4
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 2016 udviser et underskud på DKK 6.012.400, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 227.598.150.

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 byggetagemeter.

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 2016 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2016 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	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		5.861.062	6.081.562	3.821.318	3.345.304
Værdireguleringer af investerings- ejendomme		0	37.598.194	0	0
Andre driftsindtægter		0	0	0	8.334
Omkostninger vedrørende investerings ejendomme		-1.783.088	-1.608.246	0	0
Andre eksterne omkostninger		-3.726.434	-2.816.470	-3.135.410	-2.314.984
Bruttoresultat		351.540	39.255.040	685.908	1.038.654
Personaleomkostninger	1	-4.695.186	-4.387.332	-4.453.293	-4.147.332
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-566.845	-293.299	-508.512	-293.299
Andre driftsomkostninger		0	-24.456	0	0
Resultat før finansielle poster		-4.910.491	34.549.953	-4.275.897	-3.401.977
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-2.960.680	34.298.914
Finansielle indtægter	3	1.753.744	477.611	1.896.698	323.879
Finansielle omkostninger	4	-2.856.622	-3.882.471	-672.521	-75.723
Resultat før skat		-6.013.369	31.145.093	-6.012.400	31.145.093
Skat af årets resultat	5	969	0	0	0
Årets resultat		-6.012.400	31.145.093	-6.012.400	31.145.093

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				-2.960.680	34.298.914
Overført resultat				-3.051.720	-3.153.821
				-6.012.400	31.145.093

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	6	752.119.154	599.794.587	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	274.054	221.176	69.887	221.176
Indretning af lejede lokaler	7	0	347.485	0	347.485
Ejendomme under opførelse	7	0	0	0	0
Projektomkostninger	7	0	23.631.750	0	0
Materielle anlægsaktiver		752.393.208	623.994.998	69.887	568.661
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	168.266.439	171.227.119
Andre tilgodehavender		29.941.333	29.941.333	29.941.333	29.941.333
Finansielle anlægsaktiver		29.941.333	29.941.333	198.207.772	201.168.452
Anlægsaktiver		782.334.541	653.936.331	198.277.659	201.737.113
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	27.096.076	17.853.598
Andre tilgodehavender		22.290.666	31.435.612	16.246.674	15.358.153
Udskudt skatteaktiv		5.102	4.133	0	0
Periodeafgrænsningsposter		34.029	39.712	34.029	39.712
Tilgodehavender		22.329.797	31.479.457	43.376.779	33.251.463
Likvide beholdninger		68.593.296	43.726.971	33.345.700	41.918.499
Omsætningsaktiver		90.923.093	75.206.428	76.722.479	75.169.962
Aktiver		873.257.634	729.142.759	275.000.138	276.907.075

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Kommanditselskabskapital		29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	138.366.439	141.327.119
Overført resultat		197.723.150	203.735.550	59.356.711	62.408.431
Egenkapital	10	227.598.150	233.610.550	227.598.150	233.610.550
Kreditinstitutter		106.352.142	104.613.698	0	0
Deposita og forudbetalt leje		491.327	338.685	0	0
Skyldig kommanditindskud		0	0	29.900.000	29.900.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	106.843.469	104.952.383	29.900.000	29.900.000
Kreditinstitutter	11	411.816.330	302.800.937	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11	36.161.753	393.597	111.515	138.923
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	9.566.057	9.324.342
Gæld til nærtstående virksomheder		0	35.163.216	0	0
Anden gæld		90.837.932	52.222.076	7.824.416	3.933.260
Kortfristede gældsforpligtelser		538.816.015	390.579.826	17.501.988	13.396.525
Gældsforpligtelser		645.659.484	495.532.209	47.401.988	43.296.525
Passiver		873.257.634	729.142.759	275.000.138	276.907.075
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		-6.012.400	31.145.093
Reguleringer	13	1.668.754	-33.875.579
Ændring i driftskapital	14	75.756.177	16.824.645
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		71.412.531	14.094.159
Renteindbetalinger og lignende		1.753.743	504.346
Renteudbetalinger og lignende		5.074.485	-3.884.416
Pengestrømme fra driftsaktivitet		78.240.759	10.714.089
Køb af materielle anlægsaktiver		-138.967.054	-47.460.080
Salg af materielle anlægsaktiver m.v.		10.002.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-128.965.054	-47.460.080
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter, inkl. byggekredit		116.580.992	44.855.503
Tilbagebetaling af gæld til nærtstående virksomheder		-35.163.216	-15.348.790
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		81.417.776	29.506.713
Ændring i likvider		30.693.481	-7.239.278
Likvider 1. januar		37.899.815	45.139.093
Likvider 31. december		68.593.296	37.899.815
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		68.593.296	43.726.971
Kassekredit		0	-5.827.156
Likvider 31. december		68.593.296	37.899.815

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	4.628.629	4.306.540	4.386.736	4.066.540
Andre omkostninger til social sikring	66.557	80.792	66.557	80.792
	4.695.186	4.387.332	4.453.293	4.147.332
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	9	8	8
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	566.845	293.299	508.512	293.299
	566.845	293.299	508.512	293.299
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	967.526	227.695	1.134.109	227.695
Andre finansielle indtægter	786.218	249.916	762.589	96.184
	1.753.744	477.611	1.896.698	323.879
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	456.715	0
Andre finansielle omkostninger	2.856.622	3.882.471	215.806	75.723
	2.856.622	3.882.471	672.521	75.723

Noter til årsregnskabet

5 Skat af årets resultat	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	0	1.933	0	0
Årets udskudte skat	-969	-1.933	0	0
	-969	0	0	0

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	439.622.293
Tilgang i årets løb	138.692.817
Afgang i årets løb	-10.000.000
Overførsler i årets løb	51.134.633
Kostpris 31. december	619.449.743
Værdireguleringer 1. januar	160.172.294
Overførsler i årets løb	-27.502.883
Værdireguleringer 31. december	132.669.411
Regnskabsmæssig værdi 31. december	752.119.154

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker og er indregnet til vurderet byggeretsmeterpris på TDKK 2.200 - 5.750 med tillæg af opførelsesomkostninger på investeringsejendommene.

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK	Ejendomme under opførelse DKK
Kostpris 1. januar	713.488	717.399	0
Tilgang i årets løb	262.500	9.738	629.897.950
Afgang i årets løb	0	0	-629.897.950
Kostpris 31. december	<u>975.988</u>	<u>727.137</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	492.312	369.914	0
Årets afskrivninger	<u>209.622</u>	<u>357.223</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>701.934</u>	<u>727.137</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>274.054</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	713.488	717.399	1.430.887
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>9.738</u>	<u>9.738</u>
Kostpris 31. december	<u>713.488</u>	<u>727.137</u>	<u>1.440.625</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	492.312	369.914	862.226
Årets afskrivninger	<u>151.289</u>	<u>357.223</u>	<u>508.512</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>643.601</u>	<u>727.137</u>	<u>1.370.738</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>69.887</u>	<u>0</u>	<u>69.887</u>

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	29.900.000	29.900.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	<u>29.900.000</u>	<u>29.900.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	141.327.119	107.028.205
Årets resultat	<u>-2.960.680</u>	<u>34.298.914</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>138.366.439</u>	<u>141.327.119</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>168.266.439</u>	<u>171.227.119</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%

	2016 DKK	2015 DKK
	9 Andre tilgodehavender	
Resthæftelse - 100 kommanditanparter á DKK 298.750	<u>29.875.000</u>	<u>29.875.000</u>
	<u>29.875.000</u>	<u>29.875.000</u>

Det forventes ikke at være nødvendigt at opkræve andel af resthæftelsen hos kommanditisten i 2017.

Noter til årsregnskabet

10 Egenkapital

Koncern

	Kommanditsel- skabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	29.875.000	0	203.735.550	233.610.550
Årets resultat	0	0	-6.012.400	-6.012.400
Egenkapital 31. december	29.875.000	0	197.723.150	227.598.150

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	29.875.000	141.327.119	62.408.431	233.610.550
Årets resultat	0	-2.960.680	-3.051.720	-6.012.400
Egenkapital 31. december	29.875.000	138.366.439	59.356.711	227.598.150

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	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	31.582.476	0	0
Mellem 1 og 5 år	106.352.142	73.031.222	0	0
Langfristet del	<u>106.352.142</u>	<u>104.613.698</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	0	14.189.264	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	411.816.330	288.611.673	0	0
Kortfristet del	<u>411.816.330</u>	<u>302.800.937</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	518.168.472	407.414.635	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	491.327	338.685	0	0
Langfristet del	491.327	338.685	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<u>491.327</u>	<u>338.685</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldig kommanditindskud				
Mellem 1 og 5 år	0	0	29.900.000	29.900.000
Langfristet del	0	0	29.900.000	29.900.000
Øvrig kortfristet gæld til leverandører	36.161.753	393.597	111.515	138.923
	<u>36.161.753</u>	<u>393.597</u>	<u>30.011.515</u>	<u>30.038.923</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	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
	<u>29.900.000</u>	<u>29.900.000</u>

Det forventes ikke at være nødvendigt at indbetale andel af kommanditanparter i 2017.

	<u>Koncern</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.753.744	-477.611
Finansielle omkostninger	2.856.622	3.882.471
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	566.845	-37.280.439
Skat af årets resultat	-969	0
	<u>1.668.754</u>	<u>-33.875.579</u>

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	9.150.630	4.208.247
Ændring i leverandører mv.	66.605.547	12.616.398
	<u>75.756.177</u>	<u>16.824.645</u>

Noter til årsregnskabet

15	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	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 485.850 / 396.850, der giver pant i ejendomme under opførelse / investeringsseejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	752.393.208	623.426.337	0	0
---	-------------	-------------	---	---

Eventualforpligtelser

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 mellem selskaberne i koncernen (kommanditselskaberne) samt Domis Holding A/S afgivet selvskyldnerkautioner for bankgæld.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Domis K/S for 2016 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 2016 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, regnskabspraksis

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 direkte omkostninger forbundet med ejendomsudlejning.

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter omfatter avance ved salg af materielle anlægsaktiver.

Noter, regnskabspraksis

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.

Dagsværdiregulering

Periodens værdiregulering af investeringsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som forskellen mellem regnskabsmæssig værdi af aktiverne og forpligtelserne primo og ultimo.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 projektomkostninger.

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, regnskabspraksis

Nedskrivning af 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 datter virk som he der ne.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Periodeafgrænsningsposter

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendome måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Noter, regnskabspraksis

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.

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 eksklusive 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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.