
Domis K/S

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 32 78 15 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2019

Per Lilholt
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

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2019

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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Domis K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 31. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

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: 9. 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.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 28.934.208, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 226.483.222.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2018 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	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		20.810.595	11.355.145	5.218.892	4.839.340
Værdireguleringer af investerings- ejendomme samt avance ved salg		52.797.994	203.430	0	0
Andre driftsindtægter		5.000	85.000	5.000	85.000
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-5.336.719	-3.908.537	0	0
Andre eksterne omkostninger		-10.533.323	-14.056.184	-9.150.635	-9.501.490
Bruttoresultat		57.743.547	-6.321.146	-3.926.743	-4.577.150
Personaleomkostninger	1	-10.869.611	-7.012.636	-10.869.611	-6.771.170
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-349.538	-290.967	-349.538	-203.467
Resultat før finansielle poster		46.524.398	-13.624.749	-15.145.892	-11.551.787
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	53.556.155	-19.502.941
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-86.365	0	-86.365	0
Finansielle indtægter	3	1.796.963	975.082	2.458.764	2.191.277
Finansielle omkostninger	4	-19.295.402	-17.399.469	-11.848.454	-1.185.685
Resultat før skat		28.939.594	-30.049.136	28.934.208	-30.049.136
Skat af årets resultat	5	-5.386	0	0	0
Årets resultat		28.934.208	-30.049.136	28.934.208	-30.049.136

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	-104.285.957	-19.595.221
Overført resultat		28.934.208	-30.049.136	133.220.165	-10.453.915
		28.934.208	-30.049.136	28.934.208	-30.049.136

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	7	591.226.871	953.292.418	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	389.464	362.887	389.464	246.220
Indretning af lejede lokaler	6	218.624	359.672	218.624	359.672
Materielle anlægsaktiver		591.834.959	954.014.977	608.088	605.892
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	16.078.092	153.821.218
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	20.674.669	0	20.674.669	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder		23.827.455	0	23.827.455	0
Andre tilgodehavender		32.722.962	30.730.845	30.747.962	30.730.845
Finansielle anlægsaktiver		77.225.086	30.730.845	91.328.178	184.552.063
Anlægsaktiver		669.060.045	984.745.822	91.936.266	185.157.955
Handelsejendomme		100.884.023	11.696.464	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	77.403.489	30.496.717
Andre tilgodehavender		24.493.576	28.212.288	16.060.703	19.400.969
Periodeafgrænsningsposter		19.402	0	19.402	0
Tilgodehavender		24.512.978	28.212.288	93.483.594	49.897.686
Likvide beholdninger		169.990.045	171.959.720	167.332.015	31.631.641
Omsætningsaktiver		295.387.046	211.868.472	260.815.609	81.529.327
Aktiver		964.447.091	1.196.614.294	352.751.875	266.687.282

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Kommanditselskabskapital		29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	14.485.261	118.771.218
Overført resultat		196.608.222	167.674.014	182.122.961	48.902.796
Egenkapital		226.483.222	197.549.014	226.483.222	197.549.014
Skyldig kommanditindskud		0	0	13.950.000	27.925.000
Gæld til realkreditinstitutter		47.319.141	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje		860.999	916.841	363.000	363.000
Langfristede gældsforpligtelser	12	48.180.140	916.841	14.313.000	28.288.000
Skyldig kommanditindskud	12	0	0	1.975.000	1.975.000
Gæld til realkreditinstitutter	12	2.421.239	0	0	0
Kreditinstitutter		550.991.786	656.234.309	0	0
Modtagne forudbetalinger	12	955.000	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.081.960	49.619.024	1.261.434	572.134
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	20.089.517	10.044.360
Selskabsskat		4.840	0	0	0
Anden gæld		124.065.348	286.869.932	88.629.702	28.258.774
Periodeafgrænsningsposter		4.263.556	5.425.174	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		689.783.729	998.148.439	111.955.653	40.850.268
Gældsforpligtelser		737.963.869	999.065.280	126.268.653	69.138.268
Passiver		964.447.091	1.196.614.294	352.751.875	266.687.282
Resultatdisponering	10				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommanditselskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	29.875.000	0	167.674.014	197.549.014
Årets resultat	0	0	28.934.208	28.934.208
Egenkapital 31. december	29.875.000	0	196.608.222	226.483.222

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	29.875.000	118.771.218	48.902.796	197.549.014
Årets resultat	0	-104.285.957	133.220.165	28.934.208
Egenkapital 31. december	29.875.000	14.485.261	182.122.961	226.483.222

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		28.934.208	-30.049.136
Reguleringer	14	-39.130.775	16.426.924
Ændring i driftskapital	15	-290.171.296	209.452.366
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-300.367.863	195.830.154
Renteindbetalinger og lignende		1.796.963	975.082
Renteudbetalinger og lignende		-19.295.395	-17.399.471
Pengestrømme fra ordinær drift		-317.866.295	179.405.765
Betalt selskabsskat		-546	5.102
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-317.866.841	179.410.867
Køb af materielle anlægsaktiver		-339.877.903	-418.261.142
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-25.819.572	-789.512
Salg af materielle anlægsaktiver		737.096.785	204.940.375
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		371.399.310	-214.110.279
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		49.740.378	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter, inkl. byggekredit		-105.242.522	138.065.836
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-55.502.144	138.065.836
Ændring i likvider		-1.969.675	103.366.424
Likvider 1. januar		171.959.720	68.593.296
Likvider 31. december		169.990.045	171.959.720
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		169.990.045	171.959.720
Likvider 31. december		169.990.045	171.959.720

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	10.757.491	6.916.947	10.757.491	6.675.481
Andre omkostninger til social sikring	112.120	95.689	112.120	95.689
	10.869.611	7.012.636	10.869.611	6.771.170
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	17	15	17	14
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	349.538	290.967	349.538	203.467
	349.538	290.967	349.538	203.467
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	975.396	1.392.642
Andre finansielle indtægter	1.796.963	975.082	1.483.368	798.635
	1.796.963	975.082	2.458.764	2.191.277
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	617.373	478.303
Andre finansielle omkostninger	19.295.402	17.399.469	11.231.081	707.382
	19.295.402	17.399.469	11.848.454	1.185.685

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	4.840	0	0	0
Årets udskudte skat	546	0	0	0
	5.386	0	0	0

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.117.317	1.150.280	2.267.597
Tilgang i årets løb	351.734	0	351.734
Afgang i årets løb	-282.500	0	-282.500
Kostpris 31. december	1.186.551	1.150.280	2.336.831
Ned- og afskrivninger 1. januar	754.430	790.608	1.545.038
Årets afskrivninger	208.490	141.048	349.538
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-165.833	0	-165.833
Ned- og afskrivninger 31. december	797.087	931.656	1.728.743
Regnskabsmæssig værdi 31. december	389.464	218.624	608.088

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	854.817	1.150.280	2.005.097
Tilgang i årets løb	351.734	0	351.734
Afgang i årets løb	-20.000	0	-20.000
Kostpris 31. december	<u>1.186.551</u>	<u>1.150.280</u>	<u>2.336.831</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	608.597	790.608	1.399.205
Årets afskrivninger	208.490	141.048	349.538
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-20.000	0	-20.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>797.087</u>	<u>931.656</u>	<u>1.728.743</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>389.464</u>	<u>218.624</u>	<u>608.088</u>

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	886.484.310
Tilgang i årets løb	339.526.169
Afgang i årets løb	-543.544.052
Overførsler i årets løb	-84.732.497
Kostpris 31. december	<u>597.733.930</u>
Værdireguleringer 1. januar	66.808.108
Årets værdireguleringer	6.100.591
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-79.415.758
Værdireguleringer 31. december	<u>-6.507.059</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>591.226.871</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 af ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Den budgetterede nettoglejendtgættelse i henhold til den indgående lejekontrakt udgør TDKK 5.950, og afkastkravet er fastsat til 6% svarende til en dagsværdi på TDKK 99.167. Der er 28.799 byggeretsmeter, hvor prisen pr. byggeretsmeter er værdiansat til DKK 2.000. Det svarer til en værdi af byggeretterne på TDKK 57.598. Det vil sige, at den samlede værdi udgør TDKK 156.765.

Der er i perioden frem til september 2022 indgået en aftale, hvor hovedlejereren som konsekvens af særlige tilpasninger i ejendommen til lejers formål betaler en tillægsleje frem til september 2022. Denne aftalte tillægsleje udgør frem til september 2022 TDKK 21.651 og er tillagt ejendomsværdien. Lejen bliver indtægtsført successivt over perioden og samtidig foretages der en tilsvarende negativ værdiregulering på ejendommen. Konsekvens fremgår nedenfor.

Ved uændret nettogleje, afkastkrav og byggeretternes værdi, vil ejendommenes samlede dagsværdi falde hen over perioden, idet værdien af den tillægsaftalen vil falde i takt med, at beløbene bliver indtægtsført i resultatopgørelsen. Ved uændrede forudsætninger, vil dagsværdien som følge af fald i tillægslejen udgøre:

- Dagsværdi pr. 31. december 2019 TDKK 172.616
- Dagsværdi pr. 31. december 2020 TDKK 166.817
- Dagsværdi pr. 31. december 2021 TDKK 161.018
- Dagsværdi pr. 31. december 2022 TDKK 156.765
- Dagsværdi pr. 31. december 2023 TDKK 156.765

På baggrund af ovenstående forudsætninger udgør dagsværdien pr. 31. december 2018 TDKK 178.416.

Investeringsejendommen i Risskov Brynet DOI K/S måles til dagsværdi. Dagsværdien for selskabets erhvervsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Den budgetterede nettoglejendtgættelse udgør TDKK 3.337, hvor der er en forventet årlig tomgangsleje på 5% af lejeindtægterne. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 50. Afkastkravet for erhvervsejendomme er fastsat til 5,5%. Dagsværdien er reduceret med 6 måneders forventet tomgangsleje på 6 måneder, idet ejendommen ikke er fuld udlejet. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2018 TDKK 57.800.

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for selskabets supermarked er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 6.998. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 1.001. Afkastkravet er for ejendommen fastsat til 5,25%. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2018 TDKK 113.200

Dagsværdien for selskabets boligejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 6.052 og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 904. Afkastkravet er for ejendommen fastsat til 4,1%. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2018 TDKK 124.000.

Ejendommene er færdigopført i foråret 2019. Der er pr. 31. december 2018 TDKK 26.000 i omkostninger til færdiggørelse af byggeriet.

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

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK
Kostpris 1. januar	35.050.000	29.900.000
Tilgang i årets løb	9.284.082	6.150.000
Afgang i årets løb	-22.066.582	-1.000.000
Overførsler i årets løb	-4.192.500	0
Kostpris 31. december	<u>18.075.000</u>	<u>35.050.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	118.771.218	138.366.439
Årets afgang	-38.589.402	0
Årets resultat	10.423.816	-19.595.221
Udbytte til moderselskabet	-76.034.007	0
Overførsler i årets løb	-16.568.533	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.996.908</u>	<u>118.771.218</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.078.092</u>	<u>153.821.218</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
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 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

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	0	0	0	0
Overførsler i årets løb	4.192.500	0	4.192.500	0
Kostpris 31. december	4.192.500	0	4.192.500	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0	0	0
Årets resultat	-86.365	0	-86.365	0
Overførsler i årets løb	16.568.534	0	16.568.534	0
Værdireguleringer 31. december	16.482.169	0	16.482.169	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.674.669	0	20.674.669	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Bryg K/S	Aarhus	13.975.000	30%

10 Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-104.285.957	-19.595.221
Overført resultat	28.934.208	-30.049.136	133.220.165	-10.453.915
	28.934.208	-30.049.136	28.934.208	-30.049.136

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2018	2017
	DKK	DKK
11 Andre tilgodehavender		
Resthæftelse - 100 kommanditanparter á DKK 298.750	29.875.000	29.875.000
Deposita	855.845	66.333
	30.730.845	29.941.333

Det forventes ikke at være nødvendigt at opkræve andel af resthæftelsen hos kommanditisten i 2019.

12 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	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig kommanditindskud				
Mellem 1 og 5 år	0	0	13.950.000	27.925.000
Langfristet del	0	0	13.950.000	27.925.000
Inden for 1 år	0	0	1.975.000	1.975.000
	0	0	15.925.000	29.900.000
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	37.425.803	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	9.893.338	0	0	0
Langfristet del	47.319.141	0	0	0
Inden for 1 år	2.421.239	0	0	0
	49.740.380	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	860.999	916.841	363.000	363.000
Langfristet del	860.999	916.841	363.000	363.000
Øvrige forudbetalinger fra kunder	955.000	0	0	0
	1.815.999	916.841	363.000	363.000

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2018	2017
	DKK	DKK
13 Skyldig kommanditistindskud		
Bryg K/S	0	13.975.000
Sylbæk K/S - 100 kommanditanparter á DKK 89.750	8.975.000	8.975.000
Resenbro 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
	15.925.000	29.900.000

Det forventes at være nødvendigt at indbetale andel af kommanditanparter for Resenbro K/S i 2019.

Det forventes ikke at være nødvendigt, at indbetale andel af kommanditanparter for de øvrige selskaber i 2019.

	Koncern	
	2018	2017
	DKK	DKK
14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.796.963	-975.082
Finansielle omkostninger	19.295.402	17.399.469
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-56.720.965	2.537
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	86.365	0
Skat af årets resultat	5.386	0
	-39.130.775	16.426.924

15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-89.187.559	0
Ændring i tilgodehavender	3.699.310	-5.887.593
Ændring i leverandører mv.	-204.683.047	215.339.959
	-290.171.296	209.452.366

Noter til årsregnskabet

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser i koncernen:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 614.507 (2017: TDKK 751.515), der giver pant i ejendomme under opførelse / investeringseejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	692.110.894	964.988.882	0	0

Leje- og leasingforpligtelser

Huslejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 38 mdr. (2017: 50 mdr.)	5.396.950	7.101.250	5.396.950	7.101.250
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Andre eventualforpligtelser

Likvider med en regnskabsmæssig værdi af TDKK 166.904 (2017: 128.893) er stillet til sikkerhed for mellemværende med bankforbindelser.

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.

Koncernen har indgået entreprisekontrakter, der pr. 31. december 2018 udgør en forpligtelse på TDKK 55.623 (2017: TDKK 390.727).

Selskabet har i forbindelse med salg af ejendomme indgået aftale om husleje garanti overfor køber. Beløbet er maksimeret til DKK 25 mio. og udløber 30. april 2020. 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, Sylbæk K/S, Resenbro K/S, SFV K/S, Risskov Brynet V K/S, Risskov Brynet VI K/S, Risskov Brynet Parkering C K/S samt Risskov Brynet DOI K/S.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis K/S for 2018 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 2018 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

17 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

17 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 og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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 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.

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

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:

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

17 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 og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

17 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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 bankindeståender.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.