
Domis K/S

Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 32 78 15 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/4 2016

Lars-Erik Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 19

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. april 2016

Direktion

Lars-Erik Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i Domis K/S

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Domis K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Aarhus, den 21. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Domis K/S Kystvejen 65, st. 8000 Aarhus C Telefon: 72 44 44 25 Hjemmeside: www.domis.dk CVR-nr.: 32 78 15 78 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Komplementar	Komplementarselskabet Simod ApS
Direktion	Lars-Erik Larsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Lett Advokatfirma Vester Allé 4 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 2015 udviser et overskud på DKK 31.145.093, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 233.610.550.

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.

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 erhvervsjendomskompleks på Skellerupvej i Resenbro ved Silkeborg. Området er beliggende i et såkaldt byomdannelsesområde, hvor den gældende kommuneplan for Silkeborg Kommune giver mulighed for omdannelse af området til boligformål. Selskabet har igangsat arbejdet med at få udarbejdet lokalplan for den nye anvendelse af området, således området kan ændre anvendelse, når den nuværende lejer fraflytter ejendommene. Samlet ejer Resenbro K/S et areal på 42.813 kvadratmeter.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2015 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	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		6.081.562	6.537.512	3.345.304	2.196.247
Værdireguleringer af investerings- ejendomme		37.598.194	95.071.217	0	0
Andre driftsindtægter		0	21.241.562	8.334	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.608.246	-2.293.667	0	0
Andre eksterne omkostninger		-2.816.470	-1.955.291	-2.314.984	-1.804.015
Bruttoresultat		39.255.040	118.601.333	1.038.654	392.232
Personaleomkostninger	1	-4.387.332	-3.438.021	-4.147.332	-3.005.156
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-293.299	-248.221	-293.299	-248.221
Andre driftsomkostninger		-24.456	-7.833	0	-7.833
Resultat før finansielle poster		34.549.953	114.907.258	-3.401.977	-2.868.978
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	34.298.914	113.117.485
Finansielle indtægter	3	477.611	345.437	323.879	62.531
Finansielle omkostninger	4	-3.884.404	-5.155.886	-75.723	-212.029
Årets resultat		31.145.093	110.099.009	31.145.093	110.099.009

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	34.298.914	34.224.151
Overført resultat		31.145.093	110.099.009	-3.153.821	75.874.858
		31.145.093	110.099.009	31.145.093	110.099.009

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	6	599.794.587	529.368.607	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	221.176	323.125	221.176	323.125
Indretning af lejede lokaler	7	347.485	392.602	347.485	392.602
Projektomkostninger	7	23.631.750	9.170.146	0	0
Materielle anlægsaktiver		623.994.998	539.254.480	568.661	715.727
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	171.227.119	136.928.205
Andre tilgodehavender	9	29.941.333	29.941.333	29.941.333	29.941.333
Finansielle anlægsaktiver		29.941.333	29.941.333	201.168.452	166.869.538
Anlægsaktiver		653.936.331	569.195.813	201.737.113	167.585.265
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.131.375	0	1.131.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	17.853.598	51.987.254
Andre tilgodehavender		31.435.612	34.549.243	15.358.153	17.617.868
Udskudt skatteaktiv		4.133	2.200	0	0
Periodeafgrænsningsposter		39.712	29.688	39.712	29.688
Tilgodehavender		31.479.457	35.712.506	33.251.463	70.766.185
Likvide beholdninger		43.726.971	49.059.666	41.918.499	5.074
Omsætningsaktiver		75.206.428	84.772.172	75.169.962	70.771.259
Aktiver		729.142.759	653.967.985	276.907.075	238.356.524

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Kommanditselskabskapital		29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	141.327.119	107.028.205
Overført resultat		203.735.550	172.590.457	62.408.431	65.562.252
Egenkapital	10	233.610.550	202.465.457	233.610.550	202.465.457
Kreditinstitutter		104.613.698	299.486.383	0	0
Deposita og forudbetalt leje		338.685	326.205	0	0
Skyldig kommanditindskud		0	0	29.900.000	29.900.000
Langfristede gældsforpligtelser	14	104.952.383	299.812.588	29.900.000	29.900.000
Kreditinstitutter	14	302.800.937	61.166.167	0	1.972.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14	393.597	3.657.473	138.923	307.651
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	9.324.342	0
Gæld til nærtstående virksomheder		35.163.216	50.512.006	0	0
Anden gæld		52.222.076	36.354.294	3.933.260	3.711.149
Kortfristede gældsforpligtelser		390.579.826	151.689.940	13.396.525	5.991.067
Gældsforpligtelser		495.532.209	451.502.528	43.296.525	35.891.067
Passiver		729.142.759	653.967.985	276.907.075	238.356.524
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		31.145.093	110.099.009
Reguleringer	12	-33.875.579	-110.756.180
Ændring i driftskapital	13	16.824.645	37.546.976
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		14.094.159	36.889.805
Renteindbetalinger og lignende		504.346	320.222
Renteudbetalinger og lignende		-3.884.416	-5.305.882
Pengestrømme fra driftsaktivitet		10.714.089	31.904.145
Køb af materielle anlægsaktiver		-47.460.080	-154.056.946
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-66.333
Salg af materielle anlægsaktiver		0	170.600.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-47.460.080	16.476.721
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter, inkl. byggekredit		44.855.503	-25.983.453
Tilbagebetaling af gæld til nærtstående virksomheder		-15.348.790	-5.255.796
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		29.506.713	-31.239.249
Ændring i likvider		-7.239.278	17.141.617
Likvider 1. januar		45.139.093	27.997.476
Likvider 31. december		37.899.815	45.139.093
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		43.726.971	49.059.666
Værdipapirer		0	0
Kassekredit		-5.827.156	-3.920.573
Likvider 31. december		37.899.815	45.139.093

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	4.306.540	3.384.575	4.066.540	2.953.534
Andre omkostninger til social sikring	80.792	53.446	80.792	51.622
	4.387.332	3.438.021	4.147.332	3.005.156
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	10	8	8
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.				
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	293.299	248.221	293.299	248.221
	293.299	248.221	293.299	248.221
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	227.695	0	227.695	0
Andre finansielle indtægter	249.916	345.437	96.184	62.531
	477.611	345.437	323.879	62.531
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	144.708
Andre finansielle omkostninger	3.884.404	5.155.886	75.723	67.321
	3.884.404	5.155.886	75.723	212.029

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	-1.933	-2.200	0	0
	-1.933	-2.200	0	0

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	434.297.390
Tilgang i årets løb	5.324.903
Kostpris 31. december	439.622.293
Værdireguleringer 1. januar	95.071.217
Årets værdireguleringer	65.101.077
Værdireguleringer 31. december	160.172.294
Regnskabsmæssig værdi 31. december	599.794.587

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK	Projektkost- ninger DKK
Kostpris 1. januar	719.389	598.599	9.170.146
Tilgang i årets løb	44.099	118.800	41.964.487
Afgang i årets løb	-50.000	0	0
Kostpris 31. december	<u>713.488</u>	<u>717.399</u>	<u>51.134.633</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	323.719	278.542	0
Årets nedskrivninger	0	0	27.502.883
Årets afskrivninger	201.927	91.372	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-33.334	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>492.312</u>	<u>369.914</u>	<u>27.502.883</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>221.176</u>	<u>347.485</u>	<u>23.631.750</u>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 4.860.754, og de akkumulerede renter udgør pr. 31. december 2015 i alt DKK 6.656.530. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet de lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af ejendomme.

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	719.389	598.599	1.317.988
Tilgang i årets løb	44.099	118.800	162.899
Afgang i årets løb	-50.000	0	-50.000
Kostpris 31. december	<u>713.488</u>	<u>717.399</u>	<u>1.430.887</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	323.719	278.542	602.261
Årets afskrivninger	201.927	91.372	293.299
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-33.334	0	-33.334
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>492.312</u>	<u>369.914</u>	<u>862.226</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>221.176</u>	<u>347.485</u>	<u>568.661</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2015	2014
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	29.900.000	34.900.000
Afgang i årets løb	0	-5.000.000
Kostpris 31. december	<u>29.900.000</u>	<u>29.900.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	107.028.205	72.804.054
Årets resultat	34.298.914	113.117.485
Udbytte til moderselskabet	0	-78.893.334
Værdireguleringer 31. december	<u>141.327.119</u>	<u>107.028.205</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>171.227.119</u>	<u>136.928.205</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%

	2015	2014
	DKK	DKK
	9 Andre tilgodehavender	
Resthæftelse - 100 kommanditanparter á DKK 298.750	29.875.000	29.875.000
Deposita	66.333	0
	<u>29.941.333</u>	<u>29.875.000</u>

Det forventes ikke at være nødvendigt at opkræve andel af resthæftelsen hos kommanditisten i 2016.

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	172.590.457	202.465.457
Årets resultat	0	0	31.145.093	31.145.093
Egenkapital 31. december	29.875.000	0	203.735.550	233.610.550

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	29.875.000	107.028.205	65.562.252	202.465.457
Årets resultat	0	34.298.914	-3.153.821	31.145.093
Egenkapital 31. december	29.875.000	141.327.119	62.408.431	233.610.550

11 Skyldig kommanditistindsud (moderselskab)

	2015 DKK	2014 DKK
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
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
	29.900.000	29.900.000

Det forventes ikke at være nødvendigt at indbetale andel af kommanditanparter i 2016.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2015	2014
	DKK	DKK
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-477.611	-345.437
Finansielle omkostninger	3.884.404	5.155.886
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-37.280.439	-115.564.429
Skat af årets resultat	-1.933	-2.200
	-33.875.579	-110.756.180
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	4.208.247	1.625.865
Ændring i leverandører mv.	12.616.398	35.921.111
	16.824.645	37.546.976

Noter til årsregnskabet

14 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	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	31.582.476	35.430.133	0	0
Mellem 1 og 5 år	73.031.222	264.056.250	0	0
Langfristet del	<u>104.613.698</u>	<u>299.486.383</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	14.189.264	2.325.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	288.611.673	58.841.167	0	1.972.267
Kortfristet del	<u>302.800.937</u>	<u>61.166.167</u>	<u>0</u>	<u>1.972.267</u>
	407.414.635	360.652.550	0	1.972.267
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	338.685	326.205	0	0
Langfristet del	338.685	326.205	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<u>338.685</u>	<u>326.205</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	393.597	3.657.473	138.923	307.651
	<u>393.597</u>	<u>3.657.473</u>	<u>30.038.923</u>	<u>30.207.651</u>

Noter til årsregnskabet

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK

Leje- og leasingkontrakter

Huslejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 6 mdr.	200.200	199.000	200.200	199.000
--	---------	---------	---------	---------

Sikkerhedsstillelser

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 / investeringseejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	599.794.587	529.368.607	0	0
Likvider med en regnskabsmæssig værdi af	43.168.466	42.722.252	41.507.088	0

Likvider med en regnskabsmæssig værdi af TDKK 43.168 er, foruden koncernens mellemværende med bankforbindelser, ligeledes stillet til sikkerhed for mellemværende med bankforbindelser i Åhusene Parkering ApS.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for øvrige forhold:

Til sikkerhed for grundkøb er der foretaget deponering af likvider med en regnskabsmæssig værdi af	0	65.000	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 underleverandører.

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Domis K/S for 2015 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 2015 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.

Regnskabspraksis

Virksomhedssammenslutninger

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.

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 markedsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommene. Beregningen af markedsværdi er foretaget med udgangspunkt i en vurdering af dagsværdien af de byggeretter, som er tilknyttet grundarealerne på investeringsejendommene.

Byggeretsmeterne er værdiansat i et niveau mellem DKK 2.000 - 5.750 pr. kvm.

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

Regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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 virksomheder.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

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

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 minus 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 likvider, værdipapirer og kassekreditter

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.