

---

# ***Domis K/S***

Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 32 78 15 78

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/5 2022

Nemanja Stankovic  
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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. maj 2022

## Direktion

Elsebeth Gutheil Stoker

# 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Domis K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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.
- 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 revisionspå-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

tegning 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 18. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Domis K/S Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5. 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 32 78 15 78 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Simod ApS
<b>Direktion</b>	Elsebeth Gutheil Stoker
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 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 2021 udviser et overskud på DKK 55.233.806, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 238.225.729.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## 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		Morderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>23.477.206</b>	<b>39.289.807</b>	<b>8.320.365</b>	<b>11.403.540</b>
Værdireguleringer af investerings- ejendomme samt avance ved salg		14.402.000	-10.950.453	0	0
Andre driftsindtægter		0	62.800	0	62.800
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-14.032.605	-12.447.801	0	0
Andre eksterne omkostninger		-5.409.283	-5.656.401	-4.805.587	-4.929.949
<b>Bruttoresultat</b>		<b>18.437.318</b>	<b>10.297.952</b>	<b>3.514.778</b>	<b>6.536.391</b>
Personaleomkostninger	1	-12.321.664	-15.235.466	-12.321.664	-15.235.466
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-209.591	-294.631	-209.591	-294.631
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.906.063</b>	<b>-5.232.145</b>	<b>-9.016.477</b>	<b>-8.993.706</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	9.680.351	-8.100.209
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		46.126.777	14.361.336	46.126.777	14.361.336
Finansielle indtægter	3	4.286.838	3.064.273	9.082.605	9.719.650
Finansielle omkostninger	4	-1.085.872	-5.406.246	-639.450	-199.853
<b>Årets resultat</b>		<b>55.233.806</b>	<b>6.787.218</b>	<b>55.233.806</b>	<b>6.787.218</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme	5	128.923.104	222.498.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	56.940	69.451	56.940	69.451
Indretning af lejede lokaler	6	222.972	303.108	222.972	303.108
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>129.203.016</b>	<b>222.870.559</b>	<b>279.912</b>	<b>372.559</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	18.439.652	6.981.700
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	145.659.392	35.033.636	145.659.392	35.033.636
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	0	0	89.478.955	98.694.964
Tilgodehavender i associerede virksomheder	9	39.491.654	36.424.855	39.491.654	36.424.855
Andre tilgodehavender	9	17.273.406	908.230	17.273.406	908.230
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>202.424.452</b>	<b>72.366.721</b>	<b>310.343.059</b>	<b>178.043.385</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>331.627.468</b>	<b>295.237.280</b>	<b>310.622.971</b>	<b>178.415.944</b>
<b>Handelsejendomme</b>		<b>0</b>	<b>6.561.886</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	21.315.741	26.813.895
Andre tilgodehavender		23.205.303	6.364.332	1.164.228	4.059.226
Selskabsskat		0	983	0	0
Periodeafgrænsningsposter		274.801	109.926	169.595	70.294
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.480.104</b>	<b>6.475.241</b>	<b>22.649.564</b>	<b>30.943.415</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.397.714</b>	<b>1.761.732</b>	<b>1.450.849</b>	<b>118.259</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.877.818</b>	<b>14.798.859</b>	<b>24.100.413</b>	<b>31.061.674</b>
<b>Aktiver</b>		<b>359.505.286</b>	<b>310.036.139</b>	<b>334.723.384</b>	<b>209.477.618</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Kommanditselskabskapital		29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		76.917.913	30.791.136	72.355.596	16.548.468
Overført resultat		131.432.816	122.325.787	135.995.133	136.568.455
<b>Egenkapital</b>		<b>238.225.729</b>	<b>182.991.923</b>	<b>238.225.729</b>	<b>182.991.923</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	11.951.969	10.174.368
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.951.969</b>	<b>10.174.368</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.021.076	76.347.205	0	0
Kreditinstitutter		2.803.349	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje		1.421.911	1.075.102	178.920	178.920
Anden gæld		0	1.723.350	0	1.723.350
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>34.246.336</b>	<b>79.145.657</b>	<b>178.920</b>	<b>1.902.270</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.797.072	4.297.995	0	0
Kreditinstitutter	11	155.198	24.743.060	32.977	9
Leverandører af varer og tjenesteydelser		975.165	1.162.074	666.416	525.722
Anden gæld	11	84.103.754	15.756.948	83.667.373	13.883.326
Periodeafgrænsningsposter		2.032	1.938.482	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>87.033.221</b>	<b>47.898.559</b>	<b>84.366.766</b>	<b>14.409.057</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>121.279.557</b>	<b>127.044.216</b>	<b>84.545.686</b>	<b>16.311.327</b>
<b>Passiver</b>		<b>359.505.286</b>	<b>310.036.139</b>	<b>334.723.384</b>	<b>209.477.618</b>
Resultatdisponering	10				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Anvendt regnskabspraksis	15				

# 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	30.791.136	122.325.787	182.991.923
Årets resultat	0	46.126.777	9.107.029	55.233.806
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>29.875.000</b>	<b>76.917.913</b>	<b>131.432.816</b>	<b>238.225.729</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	29.875.000	16.548.468	136.568.455	182.991.923
Årets resultat	0	55.807.128	-573.322	55.233.806
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>29.875.000</b>	<b>72.355.596</b>	<b>135.995.133</b>	<b>238.225.729</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		55.233.806	6.787.218
Reguleringer	12	-63.520.152	-991.653
Ændring i driftskapital	13	-31.651.503	3.287.236
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-39.937.849</b>	<b>9.082.801</b>
Renteindbetalinger og lignende		4.286.838	3.064.273
Renteudbetalinger og lignende		-1.352.513	-5.406.245
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-37.003.524</b>	<b>6.740.829</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-940.048	-3.804.111
Køb/salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		-64.498.979	21.116.933
Salg af materielle anlægsaktiver		108.800.000	119.159.440
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>43.360.973</b>	<b>136.472.262</b>
Tilbagebetaling/optagelse af gæld til realkreditinstitutter		-48.560.412	33.285.875
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter, inkl. byggekredit		-21.784.512	-125.966.321
Optagelse af anden gæld		66.623.457	0
Betalt udbytte		0	-106.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-3.721.467</b>	<b>-198.680.446</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>2.635.982</b>	<b>-55.467.355</b>
Likvider 1. januar		1.761.732	57.229.087
<b>Likvider 31. december</b>		<b>4.397.714</b>	<b>1.761.732</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		4.397.714	1.761.732
<b>Likvider 31. december</b>		<b>4.397.714</b>	<b>1.761.732</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	10.848.308	12.820.488	10.848.308	12.820.488
Pensioner	1.293.069	2.227.773	1.293.069	2.227.773
Andre omkostninger til social sikring	180.287	187.205	180.287	187.205
	<b>12.321.664</b>	<b>15.235.466</b>	<b>12.321.664</b>	<b>15.235.466</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>22</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	209.591	294.631	209.591	294.631
	<b>209.591</b>	<b>294.631</b>	<b>209.591</b>	<b>294.631</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	5.336.996	6.809.622
Andre finansielle indtægter	4.286.838	3.064.273	3.745.609	2.910.028
	<b>4.286.838</b>	<b>3.064.273</b>	<b>9.082.605</b>	<b>9.719.650</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	1.085.872	5.406.246	639.450	199.853
	<b>1.085.872</b>	<b>5.406.246</b>	<b>639.450</b>	<b>199.853</b>

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	253.559.884
Tilgang i årets løb	823.104
Afgang i årets løb	-101.020.600
Kostpris 31. december	<u>153.362.388</u>
Værdireguleringer 1. januar	-31.061.884
Årets værdireguleringer	14.402.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-7.779.400
Værdireguleringer 31. december	<u>-24.439.284</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>128.923.104</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>702.825</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Investeringsejendommen i Sylbæk K/S måles til dagsværdi. Der er 24.019 byggeretsmeter, hvor prisen pr. byggeretsmeter er værdiansat til DKK 3.000. Det svarer til en værdi af byggeretterne på TDKK 72.000. Ejendommen er beliggende i Åbyhøj ved Aarhus.

Dagsværdien pr. byggeretsmeter er pr. 31. december 2021 vurderet af en uafhængig valuar.

Investeringsejendommen i Risskov Brynet DOI K/S måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for koncernens erhvervsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: De budgetterede nettolejeindtægter udgør TDKK 3.348, hvor der er en forventet årlig tomgangsleje på 5% af lejeindtægterne. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 195. Afkastkravet for erhvervsejendomme er fastsat til 5,25%. Dagsværdien er reduceret med 12 måneders forventet tomgangsleje og lejespecifikke omkostninger på ikke-udlejede lejemål på TDKK 3.156, idet ejendommen ikke er fuldt udlejet pr. 31. december 2021. Koncernens erhvervsejendomme har pr. 31. december 2021 en dagsværdi på TDKK 56.923.

## 6 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	1.057.619	1.550.940	2.608.559
Tilgang i årets løb	55.000	61.944	116.944
Afgang i årets løb	-44.099	0	-44.099
Kostpris 31. december	<u>1.068.520</u>	<u>1.612.884</u>	<u>2.681.404</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	988.168	1.247.832	2.236.000
Årets afskrivninger	67.511	142.080	209.591
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-44.099	0	-44.099
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.011.580</u>	<u>1.389.912</u>	<u>2.401.492</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>56.940</u></b>	<b><u>222.972</u></b>	<b><u>279.912</u></b>



# 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	1.057.619	1.550.940	2.608.559
Tilgang i årets løb	55.000	61.944	116.944
Afgang i årets løb	-44.099	0	-44.099
Kostpris 31. december	<u>1.068.520</u>	<u>1.612.884</u>	<u>2.681.404</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	988.168	1.247.832	2.236.000
Årets afskrivninger	67.511	142.080	209.591
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-44.099	0	-44.099
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.011.580</u>	<u>1.389.912</u>	<u>2.401.492</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>56.940</u></b>	<b><u>222.972</u></b>	<b><u>279.912</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2021 DKK	2020 DKK
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	11.050.000	11.150.000
Afgang i årets løb	0	-50.000
Overførsler i årets løb	0	-50.000
Kostpris 31. december	<u>11.050.000</u>	<u>11.050.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-14.242.668	-6.010.647
Årets afgang	0	11.131
Årets resultat	<u>9.680.351</u>	<u>-8.243.152</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.562.317</u>	<u>-14.242.668</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>11.951.969</u>	<u>10.174.368</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>18.439.652</u></b>	<b><u>6.981.700</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Sylbæk K/S	Aarhus	8.975.000	100%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	100.000	100%
Resenbro K/S	Aarhus	1.975.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	4.242.500	4.192.500	4.242.500	4.192.500
Tilgang i årets løb	64.498.979	0	64.498.979	0
Overførsler i årets løb	0	50.000	0	50.000
Kostpris 31. december	<u>68.741.479</u>	<u>4.242.500</u>	<u>68.741.479</u>	<u>4.242.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	30.791.136	16.429.800	30.791.136	16.429.800
Årets resultat	<u>46.126.777</u>	<u>14.361.336</u>	<u>46.126.777</u>	<u>14.361.336</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>76.917.913</u>	<u>30.791.136</u>	<u>76.917.913</u>	<u>30.791.136</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>145.659.392</u></b>	<b><u>35.033.636</u></b>	<b><u>145.659.392</u></b>	<b><u>35.033.636</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Bryg K/S	Aarhus	13.975.000	30%
Komplementarselskabet Simod Bryg ApS	Aarhus	50.000	30%
Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S	Aarhus	400.000	30%

## Noter til årsregnskabet

### 9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab		
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre tilgode- havender	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre tilgode- havender
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	36.424.855	908.230	98.694.964	36.424.855	908.230
Tilgang i årets løb	3.066.799	16.365.176	0	3.066.799	16.365.176
Afgang i årets løb	0	0	-9.216.009	0	0
Kostpris 31. december	39.491.654	17.273.406	89.478.955	39.491.654	17.273.406
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>39.491.654</b>	<b>17.273.406</b>	<b>89.478.955</b>	<b>39.491.654</b>	<b>17.273.406</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Betalt ekstraordinært udbytte	0	21.000.000	0	21.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	46.126.777	14.361.336	55.807.128	6.129.315
Overført resultat	9.107.029	-28.574.118	-573.322	-20.342.097
	<b>55.233.806</b>	<b>6.787.218</b>	<b>55.233.806</b>	<b>6.787.218</b>

### 10 Resultatdisponering

# 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	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	22.841.227	58.930.096	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.179.849	17.417.109	0	0
Langfristet del	30.021.076	76.347.205	0	0
Inden for 1 år	1.797.072	4.297.995	0	0
	<b>31.818.148</b>	<b>80.645.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	2.295.031	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	508.318	0	0	0
Langfristet del	2.803.349	0	0	0
Inden for 1 år	120.864	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	34.334	24.743.060	32.977	9
Kortfristet del	155.198	24.743.060	32.977	9
	<b>2.958.547</b>	<b>24.743.060</b>	<b>32.977</b>	<b>9</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>				
Mellem 1 og 5 år	1.421.911	1.075.102	178.920	178.920
Langfristet del	1.421.911	1.075.102	178.920	178.920
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>1.421.911</b>	<b>1.075.102</b>	<b>178.920</b>	<b>178.920</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	1.723.350	0	1.723.350
Langfristet del	0	1.723.350	0	1.723.350
Øvrig kortfristet gæld	84.103.754	15.756.948	83.667.373	13.883.326
	<b>84.103.754</b>	<b>17.480.298</b>	<b>83.667.373</b>	<b>15.606.676</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK
<b>12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-4.286.838	-3.064.273
Finansielle omkostninger	1.085.872	5.406.246
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg samt værdiregulering	-14.192.409	11.182.284
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-46.126.777	-14.361.336
Andre reguleringer	0	-154.574
	<b>-63.520.152</b>	<b>-991.653</b>
<b>13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	6.561.886	9.235.222
Ændring i tilgodehavender	-36.436.838	21.035.729
Ændring i leverandører mv.	-1.776.551	-26.983.715
	<b>-31.651.503</b>	<b>3.287.236</b>

# Noter til årsregnskabet

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebrev på i alt TDKK TDKK 34.540 (2020: TDKK 86.490) der giver pant i investerings- ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	56.923.104	222.498.000	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:				
Ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000 (2020: TDKK 52.425) der giver pant i handelsejendomme/investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	56.923.104	229.059.886	0	0
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>				
Huslejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode i op til 68 mdr. (2020: 80 mdr.)	1.017.154	2.952.536	308.798	2.119.203

## Andre 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.

Koncernen har indgået entreprisekontrakter, der pr. 31. december 2021 udgør en forpligtelse på TDKK 0 inkl. moms (2020: TDKK 7.500).

Domis K/S har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution til sikkerhed for alt Jyske Banks mellemværende med Resenbro K/S.

Kapitalandele i associerede virksomheder er pantsat til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 81.188 (2020: TDKK 35.034).

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis K/S for 2021 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 2021 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### 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 finansiell 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 og handelsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme og handelsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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 investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

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

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

## Noter til årsregnskabet

### 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er opgjort på baggrund af den skønnede dagsværdi af byggeretsmeter på baggrund af beliggenhed, forventning til området mv.

#### **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.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

#### *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.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender.

### Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

### 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 og abonnementer.

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Noter til årsregnskabet

## 15 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.