
Domis K/S

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 32 78 15 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /6 2020

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 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. juni 2020

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Domis K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 4. juni 2020

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. 5.
8000 Aarhus C

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

CVR-nr.: 32 78 15 78
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 10. 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 2019 udviser et overskud på DKK 55.721.483, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 282.204.705.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Nettoomsætning		196.951.227	20.810.595	12.090.005	5.218.892
Værdireguleringer af investerings- ejendomme samt avance ved salg		9.075.102	52.797.994	0	0
Andre driftsindtægter		29.653.763	5.000	29.488.347	5.000
Omkostninger vedrørende ejendomme		-142.679.562	-5.336.719	0	0
Andre eksterne omkostninger		-12.644.538	-10.533.323	-10.793.821	-9.150.635
Bruttoresultat		80.355.992	57.743.547	30.784.531	-3.926.743
Personaleomkostninger	2	-14.279.274	-10.869.611	-14.279.274	-10.869.611
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-434.426	-349.538	-434.426	-349.538
Andre driftsomkostninger		-165.416	0	0	0
Resultat før finansielle poster		65.476.876	46.524.398	16.070.831	-15.145.892
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	34.854.914	53.556.155
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-52.369	-86.365	-52.369	-86.365
Finansielle indtægter	4	3.337.920	1.796.963	7.134.297	2.458.764
Finansielle omkostninger	5	-13.040.883	-19.295.402	-2.286.190	-11.848.454
Resultat før skat		55.721.544	28.939.594	55.721.483	28.934.208
Skat af årets resultat	6	-61	-5.386	0	0
Årets resultat		55.721.483	28.934.208	55.721.483	28.934.208

Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	85.000.000	0	85.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.429.800	16.482.169	-4.066.108	-104.285.957
Overført resultat	-45.708.317	12.452.039	-25.212.409	133.220.165
	55.721.483	28.934.208	55.721.483	28.934.208

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	7	348.916.000	591.226.871	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	217.390	389.464	217.390	389.464
Indretning af lejede lokaler	8	170.269	218.624	170.269	218.624
Materielle anlægsaktiver		349.303.659	591.834.959	387.659	608.088
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	5.139.353	16.078.092
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	20.622.300	20.674.669	20.622.300	20.674.669
Tilgodehavender i associerede virksomheder		27.684.597	23.827.455	27.684.597	23.827.455
Andre tilgodehavender	11	30.765.421	32.722.962	30.765.421	30.747.962
Finansielle anlægsaktiver		79.072.318	77.225.086	84.211.671	91.328.178
Anlægsaktiver		428.375.977	669.060.045	84.599.330	91.936.266
Handelsejendomme		15.797.108	100.884.023	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	138.048.812	77.403.489
Andre tilgodehavender		27.493.529	24.493.576	25.252.297	16.060.703
Periodeafgrænsningsposter		17.441	19.402	17.441	19.402
Tilgodehavender		27.510.970	24.512.978	163.318.550	93.483.594
Likvide beholdninger		57.229.087	169.990.045	56.945.992	167.332.015
Omsætningsaktiver		100.537.165	295.387.046	220.264.542	260.815.609
Aktiver		528.913.142	964.447.091	304.863.872	352.751.875

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Kommanditselskabskapital		29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.429.800	16.482.169	10.419.153	14.485.261
Overført resultat		150.899.905	180.126.053	156.910.552	182.122.961
Foreslået udbytte for regnskabsåret		85.000.000	0	85.000.000	0
Egenkapital		282.204.705	226.483.222	282.204.705	226.483.222
Skyldig kommanditindskud		0	0	8.975.000	13.950.000
Gæld til realkreditinstitutter		44.902.742	47.319.141	0	0
Deposita og forudbetalt leje		701.461	860.999	363.000	363.000
Langfristede gældsforpligtelser	12	45.604.203	48.180.140	9.338.000	14.313.000
Skyldig kommanditindskud	12	0	0	1.975.000	1.975.000
Gæld til realkreditinstitutter	12	2.456.582	2.421.239	0	0
Kreditinstitutter		150.709.381	550.991.786	0	0
Modtagne forudbetalinger	12	0	955.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.397.445	7.081.960	1.181.338	1.261.434
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	20.000	20.089.517
Selskabsskat		61	4.840	0	0
Anden gæld		42.426.082	124.065.348	10.144.829	88.629.702
Periodeafgrænsningsposter		3.114.683	4.263.556	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		201.104.234	689.783.729	13.321.167	111.955.653
Gældsforpligtelser		246.708.437	737.963.869	22.659.167	126.268.653
Passiver		528.913.142	964.447.091	304.863.872	352.751.875
Begivenheder efter balancedagen	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommanditselskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	29.875.000	0	196.608.222	0	226.483.222
Årets resultat	0	16.429.800	-45.708.317	85.000.000	55.721.483
Egenkapital 31. december	29.875.000	16.429.800	150.899.905	85.000.000	282.204.705

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	29.875.000	14.485.261	182.122.961	0	226.483.222
Årets resultat	0	-4.066.108	-25.212.409	85.000.000	55.721.483
Egenkapital 31. december	29.875.000	10.419.153	156.910.552	85.000.000	282.204.705

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		55.721.483	28.934.208
Reguleringer	14	1.114.717	-39.130.775
Ændring i driftskapital	15	-6.498.271	-290.171.296
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		50.337.929	-300.367.863
Renteindbetalinger og lignende		3.337.920	1.796.963
Renteudbetalinger og lignende		-13.040.884	-19.295.395
Pengestrømme fra ordinær drift		40.634.965	-317.866.295
Betalt selskabsskat		-4.840	-546
Pengestrømme fra driftsaktivitet		40.630.125	-317.866.841
Køb af materielle anlægsaktiver		-38.580.637	-339.877.903
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-1.899.602	-25.819.572
Salg af materielle anlægsaktiver		289.752.614	737.096.785
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		249.272.375	371.399.310
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.381.053	49.740.378
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter, inkl. byggekredit		-400.282.405	-105.242.522
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-402.663.458	-55.502.144
Ændring i likvider		-112.760.958	-1.969.675
Likvider 1. januar		169.990.045	171.959.720
Likvider 31. december		57.229.087	169.990.045
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		57.229.087	169.990.045
Likvider 31. december		57.229.087	169.990.045

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter og likviditetsberedskab ikke vil blive væsentligt påvirket af Covid-19 udbruddet.

	Koncern		Morderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	14.110.387	10.757.491	14.110.387	10.757.491
Andre omkostninger til social sikring	168.887	112.120	168.887	112.120
	14.279.274	10.869.611	14.279.274	10.869.611
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	22	17	22	17
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	434.426	349.538	434.426	349.538
	434.426	349.538	434.426	349.538
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	4.272.520	975.396
Renteindtægter associerede virksomheder	364.113	0	0	0
Andre finansielle indtægter	2.973.807	1.796.963	2.861.777	1.483.368
	3.337.920	1.796.963	7.134.297	2.458.764

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	20.000	617.373
Andre finansielle omkostninger	13.040.883	19.295.402	2.266.190	11.231.081
	13.040.883	19.295.402	2.286.190	11.848.454
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	61	4.840	0	0
Årets udskudte skat	0	546	0	0
	61	5.386	0	0

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	597.733.930
Tilgang i årets løb	38.366.640
Afgang i årets løb	-272.163.445
Kostpris 31. december	363.937.125
Værdireguleringer 1. januar	-6.507.059
Årets værdireguleringer	-3.342.979
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-5.171.087
Værdireguleringer 31. december	-15.021.125
Regnskabsmæssig værdi 31. december	348.916.000

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Den budgetterede nettolejeindtægt 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 15.851 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 nettoleje, afkastkrav og byggeretternes værdi, vil ejendommenes samlede dagsværdi falde hen over perioden, idet værdien af 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 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 2019 TDKK 172.616.

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

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

De budgetterede nettolejeindtægter udgør TDKK 3.493, hvor der er en forventet årlig tomgangsleje på 5% af lejeindtægterne. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 80. Afkastkravet for erhvervsejendomme er fastsat til 5,50%. Dagsværdien er reduceret med 12 måneders forventet tomgangsleje på ikke-udlejede lejemål, idet ejendommen ikke er fuldt udlejet pr. 31. december 2019. Selskabets erhvervsejendomme har pr. 31. december 2019 en dagsværdi på TDKK 57.800.

Der er for selskabets supermarked indgået aftale omkring salg efter balancedagen. Baseret på den indgåede aftale er der foretaget dagsværdiregulering til aftalt handelsværdi, som udgør TDKK 118.500.

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	1.186.551	1.150.280	2.336.831
Tilgang i årets løb	92.068	121.929	213.997
Kostpris 31. december	<u>1.278.619</u>	<u>1.272.209</u>	<u>2.550.828</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	797.087	931.656	1.728.743
Årets afskrivninger	264.142	170.284	434.426
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.061.229</u>	<u>1.101.940</u>	<u>2.163.169</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>217.390</u>	<u>170.269</u>	<u>387.659</u>

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.186.551	1.150.280	2.336.831
Tilgang i årets løb	92.068	121.929	213.997
Kostpris 31. december	1.278.619	1.272.209	2.550.828
Ned- og afskrivninger 1. januar	797.087	931.656	1.728.743
Årets afskrivninger	264.142	170.284	434.426
Ned- og afskrivninger 31. december	1.061.229	1.101.940	2.163.169
Regnskabsmæssig værdi 31. december	217.390	170.269	387.659

Noter til årsregnskabet

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK
Kostpris 1. januar	18.075.000	35.050.000
Tilgang i årets løb	50.000	9.284.082
Afgang i årets løb	-6.975.000	-22.066.582
Overførsler i årets løb	0	-4.192.500
Kostpris 31. december	<u>11.150.000</u>	<u>18.075.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.996.908	118.771.218
Årets afgang	-38.868.653	-38.589.402
Årets resultat	34.854.914	10.423.816
Udbytte til moderselskabet	0	-76.034.007
Overførsler i årets løb	0	-16.568.533
Værdireguleringer 31. december	<u>-6.010.647</u>	<u>-1.996.908</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.139.353</u>	<u>16.078.092</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%
Komplementarselskabet Simod Bryg ApS	Aarhus	50.000	100%
Komplementarselskabet Risskov Brynet ApS	Aarhus	50.000	100%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	100.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	4.192.500	0	4.192.500	0
Overførsler i årets løb	0	4.192.500	0	4.192.500
Kostpris 31. december	4.192.500	4.192.500	4.192.500	4.192.500
Værdireguleringer 1. januar	16.482.169	0	16.482.169	0
Årets resultat	-52.369	-86.365	-52.369	-86.365
Overførsler i årets løb	0	16.568.534	0	16.568.534
Værdireguleringer 31. december	16.429.800	16.482.169	16.429.800	16.482.169
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.622.300	20.674.669	20.622.300	20.674.669

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2019	2018
	DKK	DKK
11 Andre tilgodehavender		
Resthæftelse - 100 kommanditanparter á DKK 298.750	29.875.000	29.875.000
Deposita	890.421	872.962
	30.765.421	30.747.962

Det forventes ikke at være nødvendigt at opkræve andel af resthæftelsen hos kommanditisten i 2020.

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	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig kommanditindskud				
Mellem 1 og 5 år	0	0	8.975.000	13.950.000
Langfristet del	0	0	8.975.000	13.950.000
Inden for 1 år	0	0	1.975.000	1.975.000
	0	0	10.950.000	15.925.000
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	34.901.404	37.425.803	0	0
Mellem 1 og 5 år	10.001.338	9.893.338	0	0
Langfristet del	44.902.742	47.319.141	0	0
Inden for 1 år	2.456.582	2.421.239	0	0
	47.359.324	49.740.380	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	701.461	860.999	363.000	363.000
Langfristet del	701.461	860.999	363.000	363.000
Øvrige forudbetalinger fra kunder	0	955.000	0	0
	701.461	1.815.999	363.000	363.000

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2019	2018
	DKK	DKK
13 Skyldig kommanditistindskud		
Sylbæk K/S - 100 kommanditanparter á DKK 89.750	8.975.000	8.975.000
Resebro K/S - 100 kommanditanparter á DKK 1.975	1.975.000	1.975.000
SFV K/S - 100 kommanditanparter á DKK 49.750	0	4.975.000
	10.950.000	15.925.000

Det forventes at være nødvendigt at indbetale andel af kommanditanparter for Resebro K/S i 2020.

Det forventes ikke at være nødvendigt, at indbetale andel af kommanditanparter for Sylbæk K/S i 2020.

	Koncern	
	2019	2018
	DKK	DKK
14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.337.920	-1.796.963
Finansielle omkostninger	13.040.883	19.295.402
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-8.640.676	-56.720.965
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	52.369	86.365
Skat af årets resultat	61	5.386
	1.114.717	-39.130.775

15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	85.086.915	-89.187.559
Ændring i tilgodehavender	-2.997.992	3.699.310
Ændring i leverandører mv.	-88.587.194	-204.683.047
	-6.498.271	-290.171.296

Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser i koncernen:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 284.607 (2018: TDKK 614.507), der giver pant i handelsejendomme / investeringsseejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	364.713.108	692.110.894	0	0
---	-------------	-------------	---	---

Leje- og leasingforpligtelser

Huslejeforpligtelser, uopsigelsesperiode i op til 116 mdr. (2018: 38 mdr.)	4.630.150	5.396.950	3.692.650	5.396.950
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Andre eventualforpligtelser

Likvider med en regnskabsmæssig værdi af TDKK 45.317 (2018: 166.904) 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 2019 udgør en forpligtelse på TDKK 0 (2018: TDKK 55.623).

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, Resebro K/S samt Risskov Brynet DOI K/S.

Kapitalandele i Bryg K/S er pantsat til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis K/S for 2019 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 2019 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 ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme 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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem 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 2019 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.

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

Dagsværdien pr. 31. december 2019 er på en del af selskabets investeringsejendom, baseret på en individuel handelsværdi, som en ny ejer har betalt for selskabet efter regnskabsårets udløb.

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:

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

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.

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, 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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet 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

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 eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af bankindeståender.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.