
Domis Ejendomme Holding ApS

Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 32 94 63 56

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

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 19

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Domis Ejendomme Holding ApS.

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 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

Bestyrelse

Ole Byriel
formand

Nicolai Hommelhoff

Lars-Erik Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Domis Ejendomme Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Domis Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 Ejendomme Holding ApS Kystvejen 65, st. 8000 Aarhus C Telefon: 72 44 44 25 Hjemmeside: www.domis.dk CVR-nr.: 32 94 63 56 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Ole Byriel, formand Nicolai Hommelhoff Lars-Erik Larsen
Direktion	Lars-Erik Larsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	7.218	15.996	213.584	71.941	58.429
Bruttofortjeneste	11.021	41.560	51.559	29.559	25.032
Resultat af ordinær primær drift	10.801	40.482	50.180	27.842	21.867
Resultat før finansielle poster	10.804	40.482	50.180	28.090	23.468
Resultat af finansielle poster	8.629	5.375	-353	8.141	398
Årets resultat	17.630	37.550	39.928	32.011	20.301
Balance					
Balancesum	185.782	243.305	386.075	449.707	415.889
Egenkapital	89.585	131.955	94.405	55.576	23.565
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,8%	16,6%	13,0%	6,2%	5,6%
Soliditetsgrad	48,2%	54,2%	24,5%	12,4%	5,7%
Forrentning af egenkapital	15,9%	33,2%	53,2%	80,9%	151,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Domis Ejendomme Holding ApS koncernens fokus er investering i og drift af velbeliggende og velrenoverede ejendomme i det centrale Aarhus. Aarhus udvikler sig positivt og er en attraktiv placering for virksomheder, organisationer og privatpersoner. Dermed er Aarhus også et attraktivt marked for en ejendomsvirksomhed som Domis Ejendomme Holding ApS koncernen. Koncernen udlejer velbeliggende og velholdte lejligheder til lejere, der værdsætter ordentlige og velfungerende forhold. Udover udlejning af ejendomme foretager koncernen også salg af ejendomme.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 17.629.958, heraf værdireguleringer på DKK 5.870.192, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 89.585.189.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte i 2016, og den løbende tætte opfølgning på eksisterende lejeforhold vil blive fastholdt. Koncernens finansiering består i realkredit- og bankfinansiering med overvejende fast rente i en årrække. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig.

Koncernen vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem byggeforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for en sund og driftsoptimal ejendomsportefølje. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendomme som finansielle forpligtelser - positive og negative - som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Koncernen har kapitalmæssig styrke til at fortsætte investeringerne, når de rette muligheder foreligger, og fører løbende drøftelser herom. Drøftelserne kan resultere i yderligere investeringer i 2016.

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	1	7.218.279	15.996.232	0	31.785
Andre driftsindtægter		3.082	0	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-781.146	-2.545.188	0	0
Andre eksterne omkostninger		-1.289.406	-2.012.874	-915.921	-806.501
Bruttoresultat før værdireguleringer		5.150.809	11.438.170	-915.921	-774.716
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	5.870.192	30.121.458	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		11.021.001	41.559.628	-915.921	-774.716
Personaleomkostninger	3	0	-849.004	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-216.846	-228.880	0	0
Resultat før finansielle poster		10.804.155	40.481.744	-915.921	-774.716
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	5.512.721	25.286.451
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	11.657.008	11.885.201	11.657.008	11.885.201
Finansielle indtægter	7	1.175.298	1.255.275	2.123.136	2.596.546
Finansielle omkostninger	8	-4.203.470	-7.765.851	-527.942	-1.077.041
Resultat før skat		19.432.991	45.856.369	17.849.002	37.916.441
Skat af årets resultat	9	-1.803.033	-8.305.955	-219.044	-366.027
Årets resultat		17.629.958	37.550.414	17.629.958	37.550.414

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret
Reserve for nettoopskrivning efter
den indre værdis metode
Overført resultat

Moderselskab	
<u>2015</u>	<u>2014</u>
DKK	DKK
34.000.000	60.000.000
-24.400.140	-21.339.608
<u>8.030.098</u>	<u>-1.109.978</u>
<u>17.629.958</u>	<u>37.550.414</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	11	123.756.200	119.209.200	0	0
Tekniske anlæg	10	5.473.690	5.639.809	0	0
Materielle anlægsaktiver		129.229.890	124.849.009	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	16.390.230	12.677.509
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	6.112.623	34.325.484	6.112.623	34.325.484
Finansielle anlægsaktiver		6.112.623	34.325.484	22.502.853	47.002.993
Anlægsaktiver		135.342.513	159.174.493	22.502.853	47.002.993
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.762.029	0	52.662.770	19.085.661
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.033.750	0	2.033.750
Andre tilgodehavender		13.592.655	28.974.910	13.611.618	28.185.020
Selskabsskat		463.633	0	713.956	113.021
Periodeafgrænsningsposter		40.567	38.968	22.624	22.624
Tilgodehavender		47.858.884	31.047.628	67.010.968	49.440.076
Likvide beholdninger		2.580.716	53.082.530	316.572	50.302.893
Omsætningsaktiver		50.439.600	84.130.158	67.327.540	99.742.969
Aktiver		185.782.113	243.304.651	89.830.393	146.745.962

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.862.621	33.975.484	15.672.853	40.072.993
Overført resultat		49.642.568	37.899.747	39.832.336	31.802.238
Foreslået udbytte for regnskabsåret		34.000.000	60.000.000	34.000.000	60.000.000
Egenkapital	14	89.585.189	131.955.231	89.585.189	131.955.231
Hensættelse til udskudt skat		4.176.944	2.843.279	0	0
Hensatte forpligtelser		4.176.944	2.843.279	0	0
Kreditinstitutter		82.520.200	85.830.100	0	0
Deposita og forudbetalt leje		321.651	306.857	0	0
Periodeafgrænsningsposter		1.144.833	1.050.473	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	83.986.684	87.187.430	0	0
Kreditinstitutter	15	3.786.531	3.309.900	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		174.608	708.587	100.000	515.325
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	29.718	5.828.277
Gæld til øvrige nærtstående virksomheder		115.484	11.439.800	115.484	7.639.458
Selskabsskat		0	40.291	0	0
Anden gæld		3.912.361	5.781.152	2	807.671
Periodeafgrænsningsposter		44.312	38.981	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.033.296	21.318.711	245.204	14.790.731
Gældsforpligtelser		92.019.980	108.506.141	245.204	14.790.731
Passiver		185.782.113	243.304.651	89.830.393	146.745.962
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
1 Nettoomsætning				
Lejeindtægter	7.218.279	15.996.232	0	31.785
	7.218.279	15.996.232	0	31.785
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	4.547.000	0	0	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	-1.286.753	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1.323.192	-373.152	0	0
Avance ved salg af investerings- ejendomme	0	31.781.363	0	0
	5.870.192	30.121.458	0	0
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	0	769.536	0	0
Pensioner	0	66.483	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	12.985	0	0
	0	849.004	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	216.846	228.880	0	0
	216.846	228.880	0	0
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af overskud i dattervirksomheder			5.512.721	349.540
Gevist ved salg af kapitalandele			0	24.936.911
			5.512.721	25.286.451
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	1.954.785	12.678.364	1.954.785	12.678.364
Regulering købesum	0	-793.163	0	-793.163
Avance ved salg af kapitalandele	9.702.223	0	9.702.223	0
	11.657.008	11.885.201	11.657.008	11.885.201
7 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	947.880	1.341.374
Andre finansielle indtægter	1.175.298	1.255.275	1.175.256	1.255.172
	1.175.298	1.255.275	2.123.136	2.596.546

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
8 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	237.971	0	373.451	810.761
Andre finansielle omkostninger	3.965.499	7.765.851	154.491	266.280
	4.203.470	7.765.851	527.942	1.077.041
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	469.368	1.094.676	219.044	310.979
Årets udskudte skat	1.333.665	-2.810.067	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	55.048	0	55.048
Skat vedr. salg af ejendomme	0	9.966.298	0	0
	1.803.033	8.305.955	219.044	366.027

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Tekniske anlæg DKK
Kostpris 1. januar	6.111.400
Tilgang i årets løb	50.727
Kostpris 31. december	6.162.127
Ned- og afskrivninger 1. januar	471.591
Årets afskrivninger	216.846
Ned- og afskrivninger 31. december	688.437
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.473.690

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	113.663.482
Kostpris 31. december	113.663.482
Værdireguleringer 1. januar	5.545.718
Årets værdireguleringer	4.547.000
Værdireguleringer 31. december	10.092.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december	123.756.200

12 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2015	2014
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	6.580.000	7.080.000
Afgang i årets løb	0	-500.000
Kostpris 31. december	6.580.000	6.580.000
Værdireguleringer 1. januar	6.097.509	39.765.481
Årets afgang	0	-14.217.512
Årets resultat	5.512.721	349.540
Udbytte til moderselskabet	-1.800.000	-19.800.000
Værdireguleringer 31. december	9.810.230	6.097.509
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.390.230	12.677.509

Noter til årsregnskabet

12 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Domis København ApS	Aarhus	80.000	100%
Åhusene 4 ApS	Aarhus	100.000	100%
Åhusene Parkering ApS	Aarhus	100.000	100%
Domis Jægergårdsgade ApS	Aarhus	100.000	100%
Åhusene 5 ApS	Aarhus	100.000	100%
Åhusene 6 ApS	Aarhus	100.000	100%

13 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern		Morderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Kostpris 1. januar	350.000	350.000	350.000	350.000
Afgang i årets løb	-100.000	0	-100.000	0
Kostpris 31. december	250.000	350.000	250.000	350.000
Værdireguleringer 1. januar	33.975.484	21.297.120	33.975.484	21.297.120
Årets afgang	-30.067.646	0	-30.067.646	0
Årets resultat	1.954.785	12.678.364	1.954.785	12.678.364
Værdireguleringer 31. december	5.862.623	33.975.484	5.862.623	33.975.484
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.112.623	34.325.484	6.112.623	34.325.484

Noter til årsregnskabet

13 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Domis Ejendomme III A/S	Aarhus	500.000	50%

14 Egenkapital

Koncern

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	33.975.484	37.899.747	60.000.000	131.955.231
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-60.000.000	-60.000.000
Årets resultat	0	-28.112.863	11.742.821	34.000.000	17.629.958
Egenkapital 31. december	80.000	5.862.621	49.642.568	34.000.000	89.585.189

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	80.000	40.072.993	31.802.238	60.000.000	131.955.231
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-60.000.000	-60.000.000
Årets resultat	0	-24.400.140	8.030.098	34.000.000	17.629.958
Egenkapital 31. december	80.000	15.672.853	39.832.336	34.000.000	89.585.189

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

15 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	69.293.200	72.590.500	0	0
Mellem 1 og 5 år	13.227.000	13.239.600	0	0
Langfristet del	82.520.200	85.830.100	0	0
Inden for 1 år	3.786.531	3.309.900	0	0
	86.306.731	89.140.000	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	321.651	306.857	0	0
Langfristet del	321.651	306.857	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	321.651	306.857	0	0
Periodeafgrænsningsposter				
Efter 5 år	967.606	894.579	0	0
Mellem 1 og 5 år	177.227	155.894	0	0
Langfristet del	1.144.833	1.050.473	0	0
Inden for 1 år	44.312	38.981	0	0
	1.189.145	1.089.454	0	0

Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 257.250, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	129.229.890	119.209.200	0	0

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret 2013 og frem.

Diverse

Selskabet har afgivet kaution begrænset til TDKK 3.000 for Domis Ejendomme III ApS.

Der er afgivet begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 5.250 for Åhusene Parkering's mellemværende med bankforbindelse.

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på TDKK 8.500 overfor Domis Jægergårdsgade ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Domis Ejendomme Holding ApS 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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 Ejendomme Holding ApS 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.

Regnskabspraksis

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen vedrørende salg af handelsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger forbundet med ejendomsudlejning samt salg af handelsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Dagsværdiregulering

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

Regnskabspraksis

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Domis Ejendomme Holding ApS koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktiviet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendomme kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er fastsat ved anvendelse af en afkastningsbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tekniske anlæg	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige 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.

Regnskabspraksis

I balancen indregnes under posten ”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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang koncernens egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Regnskabspraksis

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$