
Domis Ejendomme Holding ApS

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 32 94 63 56

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/4 2017

Lars-Erik Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 10

Noter til årsregnskabet 12

Noter, regnskabspraksis 20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. april 2017

Direktion

Lars-Erik Larsen

Bestyrelse

Per Lilholt
formand

Lars-Erik Larsen

Anette Adeline Ledet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Domis Ejendomme Holding ApS

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Domis Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 28. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Domis Ejendomme Holding ApS
Mariane Thomsens Gade 1C, 3.
8000 Aarhus C

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

CVR-nr.: 32 94 63 56
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 7. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Per Lilholt, formand
Lars-Erik Larsen
Anette Adeline Ledet

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet CBH Holding Aarhus ApS.

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	7.652	7.218	15.996	213.584	71.941
Bruttofortjeneste	12.557	11.021	41.560	51.559	29.559
Resultat af ordinær primær drift	12.340	10.801	40.482	50.180	27.842
Resultat før finansielle poster	12.340	10.804	40.482	50.180	28.090
Resultat af finansielle poster	2.060	8.629	5.375	-353	8.141
Årets resultat	12.136	17.630	37.550	39.928	32.011
Balance					
Balancesum	163.229	185.782	243.305	386.075	449.707
Egenkapital	68.062	89.585	131.955	94.405	55.576
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	7,6%	5,8%	16,6%	13,0%	6,2%
Soliditetsgrad	41,7%	48,2%	54,2%	24,5%	12,4%
Forrentning af egenkapital	15,4%	15,9%	33,2%	53,2%	80,9%

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 2016 udviser et overskud på DKK 12.136.365, heraf værdireguleringer på DKK 6.300.000, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 68.062.473.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje er fortsat, og den løbende tætte opfølgning på eksisterende lejeforhold fastholdt. Koncernens finansiering består i realkredit- og bankfinansiering med overvejende fast rente i en årrække.

Koncernen vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes 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 2017.

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	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning	1	7.651.869	7.218.279	0	0
Andre driftsindtægter		0	3.082	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-722.597	-781.146	0	0
Andre eksterne omkostninger		-672.313	-1.289.406	-389.555	-915.921
Bruttoresultat før værdireguleringer		6.256.959	5.150.809	-389.555	-915.921
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	6.300.000	5.870.192	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		12.556.959	11.021.001	-389.555	-915.921
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-216.846	-216.846	0	0
Resultat før finansielle poster		12.340.113	10.804.155	-389.555	-915.921
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	6.989.493	5.512.721
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	4.245.978	11.657.008	4.245.978	11.657.008
Finansielle indtægter	6	646.206	1.175.298	1.588.262	2.123.136
Finansielle omkostninger	7	-2.832.464	-4.203.470	-7.941	-527.942
Resultat før skat		14.399.833	19.432.991	12.426.237	17.849.002
Skat af årets resultat	8	-2.263.468	-1.803.033	-289.872	-219.044
Årets resultat		12.136.365	17.629.958	12.136.365	17.629.958

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

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

Morderselskab	
2016	2015
DKK	DKK
10.000.000	34.000.000
10.973.642	-24.400.140
-8.837.277	8.030.098
12.136.365	17.629.958

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	10	130.056.200	123.756.200	0	0
Tekniske anlæg	9	5.256.844	5.473.690	0	0
Materielle anlægsaktiver		135.313.044	129.229.890	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	23.719.732	16.390.230
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	10.358.601	6.112.623	10.358.601	6.112.623
Finansielle anlægsaktiver		10.358.601	6.112.623	34.078.333	22.502.853
Anlægsaktiver		145.671.645	135.342.513	34.078.333	22.502.853
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		611.615	33.762.029	20.274.371	52.662.770
Andre tilgodehavender		4.498.384	13.592.655	4.486.103	13.611.618
Selskabsskat		0	463.633	0	713.956
Periodeafgrænsningsposter		37.737	40.567	22.624	22.624
Tilgodehavender		5.147.736	47.858.884	24.783.098	67.010.968
Likvide beholdninger		12.409.541	2.580.716	10.058.340	316.572
Omsætningsaktiver		17.557.277	50.439.600	34.841.438	67.327.540
Aktiver		163.228.922	185.782.113	68.919.771	89.830.393

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.108.601	5.862.621	26.987.414	15.672.853
Overført resultat		47.873.872	49.642.568	30.995.059	39.832.336
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	34.000.000	10.000.000	34.000.000
Egenkapital	13	68.062.473	89.585.189	68.062.473	89.585.189
Hensættelse til udskudt skat		5.868.985	4.176.944	0	0
Hensatte forpligtelser		5.868.985	4.176.944	0	0
Kreditinstitutter		79.210.300	82.520.200	0	0
Deposita og forudbetalt leje		333.217	321.651	0	0
Periodeafgrænsningsposter		1.100.525	1.144.833	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	80.644.042	83.986.684	0	0
Kreditinstitutter	14	4.116.673	3.786.531	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		291.822	174.608	100.000	100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	18.705	29.718
Selskabsskat		667.583	0	289.872	0
Anden gæld		3.533.040	4.027.845	448.721	115.486
Periodeafgrænsningsposter	14	44.304	44.312	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.653.422	8.033.296	857.298	245.204
Gældsforpligtelser		89.297.464	92.019.980	857.298	245.204
Passiver		163.228.922	185.782.113	68.919.771	89.830.393
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
1 Nettoomsætning				
Lejeindtægter	7.651.869	7.218.279	0	0
	7.651.869	7.218.279	0	0
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	6.300.000	4.547.000	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	1.323.192	0	0
	6.300.000	5.870.192	0	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægs- aktiver	216.846	216.846	0	0
	216.846	216.846	0	0
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af overskud i dattervirksomheder			6.989.493	5.512.721
			6.989.493	5.512.721

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	4.245.978	1.954.785	4.245.978	1.954.785
Avance ved salg af kapitalandele	0	9.702.223	0	9.702.223
	4.245.978	11.657.008	4.245.978	11.657.008
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	484.672	0	1.426.850	947.880
Andre finansielle indtægter	161.534	1.175.298	161.412	1.175.256
	646.206	1.175.298	1.588.262	2.123.136
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	237.971	0	373.451
Andre finansielle omkostninger	2.832.464	3.965.499	7.941	154.491
	2.832.464	4.203.470	7.941	527.942
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	571.427	469.368	289.872	219.044
Årets udskudte skat	1.692.041	1.333.665	0	0
	2.263.468	1.803.033	289.872	219.044

Noter til årsregnskabet

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Tekniske anlæg DKK
Kostpris 1. januar	6.162.127
Kostpris 31. december	6.162.127
Ned- og afskrivninger 1. januar	688.437
Årets afskrivninger	216.846
Ned- og afskrivninger 31. december	905.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.256.844

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	113.663.482
Kostpris 31. december	113.663.482
Værdireguleringer 1. januar	10.092.718
Årets værdireguleringer	6.300.000
Værdireguleringer 31. december	16.392.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december	130.056.200

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for p-pladserne er indregnet med basis i vurdering foretaget af ekstern mægler. Mæglers forudsætninger for vurderingen er lignende salg i området og svarer til TDKK 221.

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for kontor og detailejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger.

	Koncern	
	<u>2016</u>	
	DKK	
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	103.000.000	
Stigning i markedsleje	1 %	
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %	
Ændring i driftsomkostninger	1 %	
Afkastkrav	5 %	
Dagsværdien af p-pladser udgør	27.056.200	

11 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	6.580.000	6.580.000
Afgang i årets løb	-80.000	0
Kostpris 31. december	<u>6.500.000</u>	<u>6.580.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.810.230	6.097.509
Årets afgang	79.090	0
Årets resultat	6.989.493	5.512.721
Udbytte til moderselskabet	0	-1.800.000
Øvrige egenkapitalsbevægelser	340.919	0
Værdireguleringer 31. december	<u>17.219.732</u>	<u>9.810.230</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.719.732</u>	<u>16.390.230</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
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%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
12 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	250.000	350.000	250.000	350.000
Afgang i årets løb	0	-100.000	0	-100.000
Kostpris 31. december	250.000	250.000	250.000	250.000
Værdireguleringer 1. januar	5.862.623	33.975.484	5.862.623	33.975.484
Årets afgang	0	-30.067.646	0	-30.067.646
Årets resultat	4.245.978	1.954.785	4.245.978	1.954.785
Værdireguleringer 31. december	10.108.601	5.862.623	10.108.601	5.862.623
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.358.601	6.112.623	10.358.601	6.112.623

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

13 Egenkapital

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	5.862.621	49.642.568	34.000.000	89.585.189
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-34.000.000	-34.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	340.919	0	340.919
Årets resultat	0	4.245.980	-2.109.615	10.000.000	12.136.365
Egenkapital 31. december	80.000	10.108.601	47.873.872	10.000.000	68.062.473

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	80.000	15.672.853	39.832.336	34.000.000	89.585.189
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-34.000.000	-34.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	340.919	0	0	340.919
Årets resultat	0	10.973.642	-8.837.277	10.000.000	12.136.365
Egenkapital 31. december	80.000	26.987.414	30.995.059	10.000.000	68.062.473

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

14 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	63.439.300	69.293.200	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.771.000	13.227.000	0	0
Langfristet del	79.210.300	82.520.200	0	0
Inden for 1 år	4.116.673	3.786.531	0	0
	83.326.973	86.306.731	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	333.217	321.651	0	0
Langfristet del	333.217	321.651	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	333.217	321.651	0	0
Periodeafgrænsningsposter				
Efter 5 år	923.298	967.606	0	0
Mellem 1 og 5 år	177.227	177.227	0	0
Langfristet del	1.100.525	1.144.833	0	0
Inden for 1 år	44.304	44.312	0	0
	1.144.829	1.189.145	0	0

Noter til årsregnskabet

15	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
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	130.056.200	123.756.200	0	0

Eventualforpligtelser

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

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 ApS' mellemværende med bankforbindelse.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder er pantsat.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Domis Ejendomme Holding ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. n738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsrejeendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

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.

Noter, regnskabspraksis

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.

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, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger forbundet med ejendomsudlejning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter, regnskabspraksis

Dagsværdiregulering

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

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 CBH Holding Aarhus ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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 og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Noter, regnskabspraksis

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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Sadolin.

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter, regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Øvrige materielle 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.

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 gælds metode 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.

Noter, regnskabspraksis

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter, regnskabspraksis

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$