
EDS Domiciel ApS

Adelgade 61, 4720 Præstø

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 33 05 85 27

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 18/4 2024

Jan Juhl von Hahn
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EDS Domiciel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 18. april 2024

Direktion

Jan Juhl von Hahn
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EDS Domiciel ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDS Domiciel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ringsted, den 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Pedersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet EDS Domiciel ApS
Adelgade 61
4720 Præstø

CVR-nr: 33 05 85 27
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 6. juli 2010
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemstedskommune: Vordingborg

Direktion Jan Juhl von Hahn

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		322.870	214.010
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-159.587	-137.057
Resultat før finansielle poster		163.283	76.953
Finansielle indtægter	3	28.210	13.244
Finansielle omkostninger	4	-310.765	-191.368
Resultat før skat		-119.272	-101.171
Skat af årets resultat	5	22.056	14.446
Årets resultat		-97.216	-86.725

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-97.216	-86.725
	-97.216	-86.725

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		8.787.074	5.993.285
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	2.416.150
Materielle anlægsaktiver	6	8.787.074	8.409.435
Anlægsaktiver		8.787.074	8.409.435
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		651.187	738.308
Andre tilgodehavender		117.000	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		6.693	6.693
Tilgodehavender		774.880	745.001
Likvide beholdninger		277.458	375.152
Omsætningsaktiver		1.052.338	1.120.153
Aktiver		9.839.412	9.529.588

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		578.972	676.188
Egenkapital		658.972	756.188
Hensættelse til udskudt skat	7	35.108	57.164
Hensatte forpligtelser		35.108	57.164
Gæld til realkreditinstitutter		4.169.852	2.745.917
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.169.852	2.745.917
Gæld til realkreditinstitutter	8	180.069	122.400
Kreditinstitutter		0	1.417.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.449.754	4.278.610
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		400	400
Anden gæld		320.257	124.951
Kortfristede gældsforpligtelser		4.975.480	5.970.319
Gældsforpligtelser		9.145.332	8.716.236
Passiver		9.839.412	9.529.588
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	676.188	756.188
Årets resultat	0	-97.216	-97.216
Egenkapital 31. december	80.000	578.972	658.972

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	159.587	137.057
	<u>159.587</u>	<u>137.057</u>

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	27.116	13.244
	1.094	0
	<u>28.210</u>	<u>13.244</u>

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	171.144	128.214
	139.621	63.154
	<u>310.765</u>	<u>191.368</u>

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	0	-6.693
	-22.056	-7.753
	<u>-22.056</u>	<u>-14.446</u>

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Forudbeta-ling for mate-rielle anlægs-aktiver
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	6.812.991	141.447	2.416.150
Tilgang i årets løb	537.227	0	0
Overførsler i årets løb	2.416.150	0	-2.416.150
Kostpris 31. december	<u>9.766.368</u>	<u>141.447</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	819.707	141.447	0
Årets afskrivninger	159.587	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>979.294</u>	<u>141.447</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.787.074</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Hensættelse til udskudt skat

	2023	2022
	DKK	DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	57.164	64.917
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-22.056	-7.753
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>35.108</u>	<u>57.164</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8. 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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.650.933	2.389.516
Mellem 1 og 5 år	518.919	356.401
Langfristet del	4.169.852	2.745.917
Inden for 1 år	180.069	122.400
	<u>4.349.921</u>	<u>2.868.317</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pantebreve på TDKK 5.360, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.787.074	3.560.025
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.300 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	8.787.074	3.495.820
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200 overfor søsterselskabs bankmellemværende som giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	8.787.074	3.560.025

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabets engagement med pengeinstitutter.

Yderligere forekommer der pantebrevsgaranti overfor realkreditinstitutter med udløb februar 2052.

Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Domiciel Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDS Domiciel ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

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:

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.

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