

---

# *EDS Domiciel ApS*

Adelgade 61, 4720 Præstø

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 33 05 85 27

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 5/5 2022

Jan Juhl von Hahn  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 5. maj 2022

**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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 5. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
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: 12. regnskabsår

Hjemstedskommune: Vordingborg

## Direktion

Jan Juhl von Hahn

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>252.353</b>	<b>145.731</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-118.149	-114.196
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>134.204</b>	<b>31.535</b>
Finansielle indtægter		19.686	0
Finansielle omkostninger	3	-147.358	-107.097
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.532</b>	<b>-75.562</b>
Skat af årets resultat	4	-1.763	16.652
<b>Årets resultat</b>		<b>4.769</b>	<b>-58.910</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	4.769	-58.910
	<b>4.769</b>	<b>-58.910</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.506.051	4.577.051
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.291	86.440
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>4.545.342</b>	<b>4.663.491</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.545.342</b>	<b>4.663.491</b>
Andre tilgodehavender		1.344.686	0
Selskabsskat		0	16.452
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.344.686</b>	<b>16.452</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>387.792</b>	<b>283.226</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.732.478</b>	<b>299.678</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.277.820</b>	<b>4.963.169</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		762.913	758.144
<b>Egenkapital</b>		<b>842.913</b>	<b>838.144</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	64.917	67.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>64.917</b>	<b>67.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.349.759	1.485.711
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.349.759</b>	<b>1.485.711</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	142.000	140.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.730.385	2.283.366
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		400	400
Selskabsskat		4.246	0
Anden gæld		128.200	133.148
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.020.231</b>	<b>2.571.914</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.369.990</b>	<b>4.057.625</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.277.820</b>	<b>4.963.169</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	758.144	838.144
Årets resultat	0	4.769	4.769
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>762.913</b>	<b>842.913</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

2021	2020
DKK	DKK

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

118.149	114.196
<b>118.149</b>	<b>114.196</b>

2021	2020
DKK	DKK

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

110.079

70.320

Andre finansielle omkostninger

37.279

36.777

**147.358**

**107.097**

2021	2020
DKK	DKK

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

4.246

-16.452

Årets udskudte skat

-2.483

-200

**1.763**

**-16.652**

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	5.227.991	141.447
Kostpris 31. december	5.227.991	141.447
Ned- og afskrivninger 1. januar	650.940	55.007
Årets afskrivninger	71.000	47.149
Ned- og afskrivninger 31. december	721.940	102.156
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.506.051</b>	<b>39.291</b>
	2021	2020
	DKK	DKK

## 6. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	67.400	67.600
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-2.483	-200
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>64.917</b>	<b>67.400</b>

## 7. 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:

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	857.492	920.711
Mellem 1 og 5 år	492.267	565.000
Langfristet del	1.349.759	1.485.711
Inden for 1 år	142.000	140.000
	<b>1.491.759</b>	<b>1.625.711</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pantebrev på TDKK 3.078, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.560.025	3.624.230
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	3.560.025	3.624.230
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200 overfor søsterselskabs bankmellemværende som giver giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	3.560.025	3.624.230

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabets engagement med pengeinstitutter.

Yderligere forekommer der pantebrevsgaranti overfor realkreditinstitutter på DKK 96.405 med udløb december 2026.

### 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

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDS Domiciel ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## 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.

### Bruttofortjeneste

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

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.

### 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 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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.