
EDS Domiciel ApS

Adelgade 61, 4720 Præstø

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 33 05 85 27

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/4 2021

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 2020 - 31. december 2020	5
Balance 31. december 2020	6
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 8. april 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 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 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 8. april 2021

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

Hjemstedskommune: Vordingborg

Direktion

Jan Juhl von Hahn

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		145.731	150.838
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-114.196	-72.063
Resultat før finansielle poster		31.535	78.775
Finansielle omkostninger	3	-107.097	-97.108
Resultat før skat		-75.562	-18.333
Skat af årets resultat	4	16.652	4.476
Årets resultat		-58.910	-13.857

Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-58.910	-13.857
	-58.910	-13.857

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		4.577.051	3.944.098
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		86.440	133.589
Materielle anlægsaktiver	5	4.663.491	4.077.687
Anlægsaktiver		4.663.491	4.077.687
Selskabsskat		16.452	15.076
Periodeafgrænsningsposter		0	7.749
Tilgodehavender		16.452	22.825
Likvide beholdninger		283.226	177.751
Omsætningsaktiver		299.678	200.576
Aktiver		4.963.169	4.278.263

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	6	80.000	80.000
Overført resultat		758.144	817.053
Egenkapital		838.144	897.053
Hensættelse til udskudt skat	7	67.400	67.600
Hensatte forpligtelser		67.400	67.600
Gæld til realkreditinstitutter		1.485.711	1.620.581
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.485.711	1.620.581
Gæld til realkreditinstitutter	8	140.000	140.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.283.366	1.424.230
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		400	400
Anden gæld		133.148	113.399
Kortfristede gældsforpligtelser		2.571.914	1.693.029
Gældsforpligtelser		4.057.625	3.313.610
Passiver		4.963.169	4.278.263
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2020	2019
DKK	DKK

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

114.196	72.063
114.196	72.063

2020	2019
DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

70.320

54.812

Andre finansielle omkostninger

36.777

42.296

107.097

97.108

2020	2019
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

-16.452

-15.076

Årets udskudte skat

-200

10.600

-16.652

-4.476

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris primo 1. januar	4.527.991	141.447
Tilgang i årets løb	700.000	0
Kostpris 31. december	<u>5.227.991</u>	<u>141.447</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. januar	583.893	7.858
Årets afskrivninger	67.047	47.149
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>650.940</u>	<u>55.007</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.577.051</u>	<u>86.440</u>
Afskrives over	50 år	3 år

6. Selskabskapital

	2020	2019
	DKK	DKK
7. Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	67.600	57.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-200	10.600
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>67.400</u>	<u>67.600</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	920.711	1.060.581
Mellem 1 og 5 år	<u>565.000</u>	<u>560.000</u>
Langfristet del	1.485.711	1.620.581
Inden for 1 år	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>
	<u>1.625.711</u>	<u>1.760.581</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

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	3.624.230	3.688.436
---	-----------	-----------

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	3.624.230	3.688.436
---	-----------	-----------

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabets engagement med pengeinstitutter.

Yderligere forekommer der pantebrevsgaranti overfor realkreditinstitutter på DKK 775.517 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 administrationselskab 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 2020 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 2020 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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.

Aktiver med en kostpris på under DKK 30.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier og renter.

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 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.