
Domis Ejendomme II A/S

Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 07 81 22

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/4 2016

Lars-Erik Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Domis Ejendomme II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets 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 II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Domis Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Domis Ejendomme II A/S
Kystvejen 65, st.
8000 Aarhus C

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

CVR-nr.: 34 07 81 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 4. 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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er som næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom at eje, udvikle og videresælge fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbunden hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 6.413.350, heraf værdireguleringer på DKK 2.625.211, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 27.547.077.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		19.813.215	19.033.544
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-3.463.097	-3.696.772
Andre eksterne omkostninger		-516.025	-442.403
Bruttoresultat før værdireguleringer		15.834.093	14.894.369
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	2.625.211	14.644.538
Bruttoresultat efter værdireguleringer		18.459.304	29.538.907
Personaleomkostninger	2	-423.771	-544.712
Resultat før finansielle poster		18.035.533	28.994.195
Finansielle indtægter		167	2
Finansielle omkostninger		-9.760.693	-10.364.724
Resultat før skat		8.275.007	18.629.473
Skat af årets resultat	3	-1.861.657	-4.527.656
Årets resultat		6.413.350	14.101.817

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	6.413.350	14.101.817
	6.413.350	14.101.817

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		369.608.594	368.642.176
Investeringsejendomme	4	369.608.594	368.642.176
Anlægsaktiver		369.608.594	368.642.176
Andre tilgodehavender		40.010	88.575
Selskabsskat		0	15.253
Periodeafgrænsningsposter		4.031	3.975
Tilgodehavender		44.041	107.803
Omsætningsaktiver		44.041	107.803
Aktiver		369.652.635	368.749.979

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		27.047.077	20.633.727
Egenkapital	5	27.547.077	21.133.727
Hensættelse til udskudt skat		5.188.360	3.969.522
Hensatte forpligtelser		5.188.360	3.969.522
Gæld til realkreditinstitutter		238.399.413	241.609.242
Kreditinstitutter		74.311.777	74.311.777
Deposita og forudbetalt leje		6.219.224	6.049.112
Langfristede gældsforpligtelser	6	318.930.414	321.970.131
Gæld til realkreditinstitutter	6	396.935	193.352
Kreditinstitutter	6	5.141.673	9.612.663
Selskabsskat		186.819	0
Anden gæld		12.261.357	11.870.584
Kortfristede gældsforpligtelser		17.986.784	21.676.599
Gældsforpligtelser		336.917.198	343.646.730
Passiver		369.652.635	368.749.979
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	18.915.565
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	2.625.211	-4.640.276
Tab/gevinst ved salg af lejligheder	0	369.249
	<u>2.625.211</u>	<u>14.644.538</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	416.379	532.980
Andre omkostninger til social sikring	7.392	11.732
	<u>423.771</u>	<u>544.712</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	642.819	362.747
Årets udskudte skat	1.218.838	4.164.909
	<u>1.861.657</u>	<u>4.527.656</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar 2015	347.476.628
Tilgang i årets løb	966.418
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2015	<u>348.443.046</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	21.165.548
Årets værdireguleringer	0
Årets tilbageførte værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>21.165.548</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>369.608.594</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	20.633.727	21.133.727
Årets resultat	0	6.413.350	6.413.350
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>27.047.077</u>	<u>27.547.077</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

6 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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	236.688.988	240.571.299
Mellem 1 og 5 år	1.710.425	1.037.943
Langfristet del	<u>238.399.413</u>	<u>241.609.242</u>
Inden for 1 år	<u>396.935</u>	<u>193.352</u>
	<u>238.796.348</u>	<u>241.802.594</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.250.161	20.265.565
Mellem 1 og 5 år	72.061.616	54.046.212
Langfristet del	<u>74.311.777</u>	<u>74.311.777</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>5.141.673</u>	<u>9.612.663</u>
	<u>79.453.450</u>	<u>83.924.440</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.219.224	6.049.112
Langfristet del	<u>6.219.224</u>	<u>6.049.112</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.219.224</u>	<u>6.049.112</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
For realkreditlån på nom. TDKK 238.796 er der givet pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	369.608.594	368.642.176
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 127.979, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	369.608.594	368.642.176

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Domis Ejendomme II A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold m.m.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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.

Balancen

Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommene. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastsættelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Forrentingskravet for ejendommene er fastsat til 4,25 - 5 %, hvilket vurderes at være markedsvilkår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Regnskabspraksis

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 selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.