
Domesta ApS

Marienlystvej 33, 7800 Skive

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 34 18 02 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/2 2017

Ole Brøndum Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Domesta ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 17. februar 2017

Direktion

Ole Brøndum Jensen

Bestyrelse

Ruth Skovsager Jensen
formand

Marianne Brøndum Jensen

Katrine Brøndum Hovendahl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Domesta ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Domesta ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Skive, den 17. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael K. Dalberg

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Domesta ApS
Marienlystvej 33
7800 Skive

Telefon: 96160800

CVR-nr.: 34 18 02 10

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: Skive

Bestyrelse

Ruth Skovsager Jensen, formand
Marianne Brøndum Jensen
Katrine Brøndum Hovendahl

Direktion

Ole Brøndum Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Advokat

Dahl Herning Advokataktieselskab
Kaj Munks Vej 4
7400 Herning

SPEKTRUM advokater
Poulsgade 6-8, 3. sal
7400 Herning

Pengeinstitut

Salling Bank A/S
Frederiksgade 6
7800 Skive

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive handels- og finansieringsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 12.616.186, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 12.191.449.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		16.787.573	-749.218
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-210.138	-120.000
Andre driftsomkostninger		<u>-70.445</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		16.506.990	-869.218
Finansielle indtægter	2	615.330	211.793
Finansielle omkostninger	3	<u>-900.576</u>	<u>-214.841</u>
Resultat før skat		16.221.744	-872.266
Skat af årets resultat	4	<u>-3.605.558</u>	<u>220.786</u>
Årets resultat		<u>12.616.186</u>	<u>-651.480</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>12.616.186</u>	<u>-651.480</u>
		<u>12.616.186</u>	<u>-651.480</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		8.822.121	51.219.535
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	415.417	420.000
Materielle anlægsaktiver		9.237.538	51.639.535
Anlægsaktiver		9.237.538	51.639.535
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.560.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.347.917	6.090.538
Andre tilgodehavender		0	922.709
Udskudt skatteaktiv	7	20.973	0
Tilgodehavender		14.928.890	7.013.247
Likvide beholdninger		7.600	0
Omsætningsaktiver		14.936.490	7.013.247
Aktiver		24.174.028	58.652.782

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		201.000	201.000
Overført resultat		11.990.449	-625.736
Egenkapital	6	12.191.449	-424.736
Hensættelse til udskudt skat	7	0	249.139
Hensatte forpligtelser		0	249.139
Kreditinstitutter		0	34.821.143
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.810.744	3.287.418
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	20.719.818
Anden gæld		9.171.835	0
Kortfristede gældsforpligtelser		11.982.579	58.828.379
Gældsforpligtelser		11.982.579	58.828.379
Passiver		24.174.028	58.652.782
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	210.138	120.000
	210.138	120.000
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	602.538	211.793
Andre finansielle indtægter	12.792	0
	615.330	211.793
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	900.576	214.841
	900.576	214.841
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.875.670	-363.649
Årets udskudte skat	-270.112	142.863
	3.605.558	-220.786
5 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober		540.000
Tilgang i årets løb		295.000
Afgang i årets løb		<u>-140.000</u>
Kostpris 30. september		<u>695.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	120.000
Årets afskrivninger	210.138
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-50.555</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>279.583</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>415.417</u>
Afskrives over	<u>3 år</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	201.000	-625.737	-424.737
Årets resultat	<u>0</u>	<u>12.616.186</u>	<u>12.616.186</u>
Egenkapital 30. september	<u>201.000</u>	<u>11.990.449</u>	<u>12.191.449</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK	<u>2013/14</u> DKK	<u>2012/13</u> DKK	<u>2011/12</u> DKK
Selskabskapital 1. oktober	201.000	201.000	200.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.000	0	0
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 30. september	<u>201.000</u>	<u>201.000</u>	<u>201.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Investeringsejendomme under opførelse	0	290.771
Materielle anlægsaktiver	-20.973	3.300
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	-44.932
Overført til udskudt skatteaktiv	20.973	0
	<u>0</u>	<u>249.139</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	20.973	0
Regnskabsmæssig værdi	<u>20.973</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H & F Invest ApS og søsterselskaberne H & F Ejendomme ApS og Marienlystvej 33 ApS.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståer.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Domesta ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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.

Regnskabspraksis

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 moderselskabet H & F Invest ApS og søsterselskaberne H & F Ejendomme ApS og Marienlystvej 33 ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uaf hængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på historiske 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:

Biler 3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Regnskabspraksis

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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