

Domus Apartments DK ApS

Vandkunsten 3 3, 1467 København K
CVR-nr. 36 39 65 47

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.01.24

Morten Skalbo
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

Domus Apartments DK ApS
Vandkunsten 3 3
1467 København K
Telefon: 31 69 60 80
Hjemmeside: www.domusapartments.com
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 36 39 65 47
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Andreas Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Domus Apartments DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. januar 2024

Direktionen

Andreas Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Domus Apartments DK ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Domus Apartments DK ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets bogføring giver ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelse af årsregnskabet, idet der i væsentligt omfang mangler dokumentation for afholdte omkostninger.

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 udføre en udvidet gennemgang af årsregnskabet i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og at afgive en erklæring om udvidet gennemgang. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

OVERTRÆDELSE AF BOGFØRINGSLOVEN

Bogføringsloven er som følge af det i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion" anførte, ikke overholdt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar..

Søborg, den 31. januar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Engelbrecht Friis

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44180

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor boliganvisning, ferieboligudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 1.532.444 mod DKK -2.714.232 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.970.624.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har som følge af væsentlige fejl i primo saldi, hvilket har medført korrektion af egenkapitalen, en negativ egenkapital.

Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres indenfor den nærmeste årrække ved egen indtjening, da selskabet genererer positivt driftsafkast. Endvidere er selskabets drift delvist finansieret via indskud fra selskabets ejere. Det er ledelsens forventninger, at selskabets nuværende driftsafkast er tilstrækkelige til at imødekomme løbende omkostninger og forpligtelser.

På denne baggrund er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttoresultat	3.581.229	-1.278.121
2	Personaleomkostninger	-1.500.373	-1.275.938
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.080.856	-2.554.059
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.414	-16.414
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-8.550	0
	Resultat af primær drift	2.049.892	-2.570.473
	Finansielle indtægter	1.188	300
	Finansielle omkostninger	-62.573	-15.316
	Resultat før skat	1.988.507	-2.585.489
3	Skat af årets resultat	-456.063	-128.743
	Årets resultat	1.532.444	-2.714.232
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.532.444	-2.714.232
	I alt	1.532.444	-2.714.232

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	88.243	65.657
4	Materielle anlægsaktiver i alt	88.243	65.657
5	Deposita	3.093.569	2.159.223
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.093.569	2.159.223
	Anlægsaktiver i alt	3.181.812	2.224.880
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	950.136	887.509
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	184.618	0
	Andre tilgodehavender	12.000	12.000
	Periodeafgrænsningsposter	19.500	0
	Tilgodehavender i alt	1.166.254	899.509
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	7.550
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	0	7.550
	Likvide beholdninger	195.857	306.173
	Omsætningsaktiver i alt	1.362.111	1.213.232
	Aktiver i alt	4.543.923	3.438.112

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-3.020.624	-4.553.068
Egenkapital i alt	-2.970.624	-4.503.068
Hensættelser til udskudt skat	1.832	902
Hensatte forpligtelser i alt	1.832	902
6 Gæld til kreditinstitutter	185.185	0
6 Selskabsskat	448.448	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	633.633	0
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	444.444	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.500	93.130
Gæld til kapitalinteresser	1.682.215	2.112.340
Deposita	2.166.510	3.075.703
Selskabsskat	130.556	216.753
Anden gæld	2.392.857	2.442.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.879.082	7.940.278
Gældsforpligtelser i alt	7.512.715	7.940.278
Passiver i alt	4.543.923	3.438.112

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23			
Saldo pr. 01.07.22	50.000	397.232	447.232
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-4.950.300	-4.950.300
Korrigeret saldo pr. 01.07.22	50.000	-4.553.068	-4.503.068
Forslag til resultatdisponering	0	1.532.444	1.532.444
Saldo pr. 30.06.23	50.000	-3.020.624	-2.970.624

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har som følge af væsentlige fejl i primo saldi, hvilket har medført korrektion af egenkapitalen, en negativ egenkapital.

Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres indenfor den nærmeste årrække ved egen indtjening, da selskabet genererer positivt driftsafkast. Endvidere er selskabets drift delvist finansieret via indskud fra selskabets ejere. Det er ledelsens forventninger, at selskabets nuværende driftsafkast er tilstrækkelige til at imødekomme løbende omkostninger og forpligtelser.

På denne baggrund er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.435.702	1.216.737
Andre omkostninger til social sikring	9.372	9.656
Andre personaleomkostninger	55.299	49.545
<hr/>		
I alt	1.500.373	1.275.938
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3
<hr/>		

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	455.133	127.841
Årets regulering af udskudt skat	930	902
<hr/>		
I alt	456.063	128.743
<hr/>		

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.22	82.071
Tilgang i året	45.000
Kostpris pr. 30.06.23	127.071
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22	-16.414
Afskrivninger i året	-22.414
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	-38.828
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	88.243

5. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Deposita
Kostpris pr. 01.07.22	2.159.223
Tilgang i året	934.346
Kostpris pr. 30.06.23	3.093.569
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	3.093.569

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til kreditinstitutter	444.444	629.629
Selskabsskat	0	448.448
I alt	444.444	1.078.077

7. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 58.500.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2021/22.

Sammenligningstal for 2021/22 er tilrettet, da det er konstateret at deposita, forudbetalt husleje opkrævet fra lejere og visse lejer og udlejer relaterede afregninger var driftsført, selvom de skulle have været periodiseret i balancen tidligere år. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen sidste år & primo sammenligningsåret. og har medført en reduktion af balance summen med 1.348 TDKK. Bruttofortjenesten og dermed årets resultat før skat i sammenligningstallene for 2021/22 er desuden negativt påvirket med 3.079 TDKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter husleje og lign. direkte omkostninger, ifb. videre udlejning af lejemål målt til kostpris,

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

Rest-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Brugstid, år	værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.