

Domis Kanalhusene ApS

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 37 35 23 30

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2022

Dirigent:

.....
Carsten Lykke

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Domis Kanalhusene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. april 2022
Direktion:

.....
Carsten Lykke
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Domis Kanalhusene ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Domis Kanalhusene 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 5. april 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurshou
statsaut. revisor
mne34502

Steffen Michael Bach
statsaut. revisor
mne45892

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Domis Kanalhusene ApS
Adresse, postnr., by	Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	37 35 23 30
Stiftet	7. januar 2016
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Lykke, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden har med virkning fra d. 30. juni 2021 indskudt investeringsejendomme og dertilhørende aktiver og forpligtelser i dattervirksomheden Aarhus Ø - Kanalhusene P/S gennem apportindskud ved stiftelse. I denne forbindelse er virksomhedens hovedaktivitet blevet ændret.

Virksomhedens hovedaktivitet var forud for overtagelsen at drive virksomhed ved at erhverve og udleje investeringsejendomme.

Efter indskud af aktivitet er virksomhedens væsentligste aktivitet er at fungere som holdingselskab for Aarhus Ø - Kanalhusene P/S samt hermed beslægtet virksomhed.

Ændringen af virksomhedens væsentligste aktiviteter har ingen effekt på indregning og måling i henhold til anvendt regnskabspraksis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 3.459.290 kr. mod et overskud på 567.009 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 5.103.335 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	754.623	1.896.610
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.976.923	0
	Resultat før finansielle poster	5.731.546	1.896.610
	Finansielle indtægter	0	245
3	Finansielle omkostninger	-1.187.694	-1.130.416
	Resultat før skat	4.543.852	766.439
4	Skat af årets resultat	-1.084.562	-199.430
	Årets resultat	3.459.290	567.009
	 Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	3.766.033	0
	Overført resultat	-306.743	567.009
		3.459.290	567.009

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	0	60.000.000
		0	60.000.000
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	7.410.580	0
		7.410.580	0
	Anlægsaktiver i alt	7.410.580	60.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	37.408
		0	37.408
	Likvide beholdninger	0	842.993
	Omsætningsaktiver i alt	0	880.401
	AKTIVER I ALT	7.410.580	60.880.401

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	5.053.335	5.360.078
	Egenkapital i alt	5.103.335	5.410.078
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.475.679	1.112.893
	Hensatte forpligtelser i alt	1.475.679	1.112.893
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	41.740.635
	Deposita	0	794.849
		0	42.535.484
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	344.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.710	11.140.765
	Skyldig selskabsskat	798.856	245.498
	Anden gæld	0	91.683
		831.566	11.821.946
	Gældsforpligtelser i alt	831.566	54.357.430
	PASSIVER I ALT	7.410.580	60.880.401

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	5.360.078	5.410.078
Overført via resultatdisponering	0	3.459.290	3.459.290
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-3.766.033	-3.766.033
Egenkapital 31. december 2021	<u>50.000</u>	<u>5.053.335</u>	<u>5.103.335</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis Kanalhusene ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Som beskrevet i ledelsesberetningen har virksomheden i regnskabsåret ændret formål med virkning fra d. 30. juni 2021. Ændringen i virksomhedens aktiviteter har ikke haft nogen konsekvenser for virksomhedens anvendte regnskabspraksis.

Årsregnskabet er således aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	311.412	632.790
Andre finansielle omkostninger	876.282	497.626
	<u>1.187.694</u>	<u>1.130.416</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	721.776	245.498
Årets regulering af udskudt skat	362.786	-46.068
	<u>1.084.562</u>	<u>199.430</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	55.163.526
Afgange	-55.163.526
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	4.836.474
Årets værdireguleringer	4.976.923
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-9.813.397
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2021	0
Tilgange	11.176.613
Afgange	-3.766.033
Kostpris 31. december 2021	<u>7.410.580</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>7.410.580</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder		
Aarhus Ø - Kanalhusene P/S	Aarhus	66,30 %

7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Lykke

Direktør

På vegne af: Domis Kanalhusene ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 185.125.xxx.xxx

2022-04-08 07:16:31 UTC

NEM ID 

Carsten Lykke

Dirigent

På vegne af: Domis Kanalhusene ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 185.125.xxx.xxx

2022-04-08 07:16:31 UTC

NEM ID 

Steffen Bach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65239022

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-08 07:20:36 UTC

NEM ID 

Peter Ulrik Faurshou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-08 07:40:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TEEP3-PGYV6-8WLTN-MJATQ-XHIED-DJFOK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>