

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## **DOMUS DEVELOPMENT ApS**

Vimmelskiftet 41A, 3. sal  
1161 København K

**CVR.NR. 39 63 68 83**

### **ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**(1. januar 2021 til 31. december 2021)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
d. 7. juli 2022

.....  
Morten Skalbo



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | Side    |
|---|---------|
| <b>Påtegninger</b>  |         |
| Ledelsespåtegning .....                                     | 1       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....            | 2 - 4   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                    |         |
| Selskabsoplysninger .....                                   | 5       |
| Ledelsesberetning .....                                     | 6       |
| <b>Årsregnskab for 1. januar 2021 til 31. december 2021</b> |         |
| Anvendt regnskabspraksis .....                              | 7 - 8   |
| Resultatopgørelse .....                                     | 9       |
| Balance .....   | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse .....                                  | 12      |
| Noter .....   | 13      |

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 til 31. december 2021 for Domus Development ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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 2021 til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

København, den 4. juli 2022

**Direktion**

Morten Skalbo

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Domus Development ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Domus Development ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 2021 til 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revision af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

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

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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

Selskabet har ikke indberettet moms korrekt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 4. juli 2022

**REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
CVR NR 32 32 72 49

Palle Mørch  
Statautoriseret revisor  
MNE-29381

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

**Virksomheden** Domus Development ApS  
Amaliegade 6, 2. tv  
1256 København K

**CVR NR.** 39 63 68 83

**Regnskabsperiode start:** 1. januar 2021  
**Regnskabsperiode slut:** 31. december 2021

**Direktion:** Morten Skalbo

**Revision** REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 2, 1.  
1220 København K

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat for regnskabsåret 2021 udviser et resultat på kr. -900.208 som svarer til ledelsens forventninger, idet der er nedskrevet på tilgodehavende hos datterselskab. Dette er sket ud fra den usikkerhed der er om, hvornår tilgodehavendet indfris.

Af selskabets balancesum på kr. 2.368.463 udgør egenkapitalen pr. 31. december 2021 kr. -778.449.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for Domus Development ApS for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### **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 af- og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens §32. I posten bruttoresultat er der sket sammenlægning af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter de direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg reklame, administration, lokal tab på debitorer m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedr. værdipapirer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, beregnes med 22% og 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktive

## **BALANCEN**

### **Kapitalandele**

Kapitalandele måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er værdiansat efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Hensatte forpligtigelser**

Hensatte forpligtigelser omfatter udskudt skat.

**RESULTATOPGØRELSE**

| <u>Noter</u>                                 | <b>2021</b>            | <b>2020</b>             |
|--|------------------------|-------------------------|
|  | <b>Kr.</b>             | <b>Kr.</b>              |
| Bruttofortjeneste .....                      | -424.468               | -499.525                |
| <b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....</b>      | <b>-424.468</b>        | <b>-499.525</b>         |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b> | <b>-424.468</b>        | <b>-499.525</b>         |
| Finansielle indtægter.....                   | 3.979.530              | 2.225.000               |
| Finansielle omkostninger.....                | <u>-4.455.270</u>      | <u>-66.074</u>          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>               | <b>-900.208</b>        | <b>1.659.401</b>        |
| Skat af årets resultat .....                 | <u>0</u>               | <u>0</u>                |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>                  | <b><u>-900.208</u></b> | <b><u>1.659.401</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>      |                        |                         |
| Ekstraordinært udbytte .....                 | 1.400.000              | 0                       |
| Overført resultat .....                      | <u>-2.300.208</u>      | <u>1.659.401</u>        |
|  | <b><u>-900.208</u></b> | <b><u>1.659.401</u></b> |

**BALANCE PR. 31. december 2021****AKTIVER**

| <u>Noter</u>                            | <b>2021</b>             | <b>2020</b>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | <b>Kr.</b>              | <b>Kr.</b>              |
| <b>ANLÆGSAKTIVER:</b>                   |                         |                         |
| 2 Kapitalandele.....                    | <u>50.000</u>           | <u>50.000</u>           |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>        | <b><u>50.000</u></b>    | <b><u>50.000</u></b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>               |                         |                         |
| <b>TILGODEHAVENDE:</b>                  |                         |                         |
| Tilgodehavende fra salg .....           | 0                       | 122.605                 |
| Tilgodehavende tilknyttet selskab ..... | 2.100.000               | 3.206.921               |
| Andre tilgodehavender .....             | <u>160.000</u>          | <u>215.070</u>          |
|   | <u>2.260.000</u>        | <u>3.544.596</u>        |
| <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>       | <b><u>58.463</u></b>    | <b><u>0</u></b>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>    | <b><u>2.318.463</u></b> | <b><u>3.544.596</u></b> |
| <b>AKTIVER I ALT .....</b>              | <b><u>2.368.463</u></b> | <b><u>3.594.596</u></b> |

**BALANCE PR. 31. december 2021****PASSIVER**

| <u>Noter</u>                                       | <b>2021</b>             | <b>2020</b>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | <b>Kr.</b>              | <b>Kr.</b>              |
| <b>EGENKAPITAL:</b>                                |                         |                         |
| Anpartskapital .....                               | 50.000                  | 50.000                  |
| Overført resultat .....                            | -828.449                | 1.471.759               |
| Foreslået udbytte .....                            | 0                       | 0                       |
|  | <u>-778.449</u>         | <u>1.521.759</u>        |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>            |                         |                         |
| Lån .....  | 1.396.000               | 1.085.727               |
| Skyldige omkostninger .....                        | 742.516                 | 788.930                 |
| Anden gæld .....                                   | 1.008.396               | 198.180                 |
|  | <u>3.146.912</u>        | <u>2.072.837</u>        |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b> | <b><u>3.146.912</u></b> | <b><u>2.072.837</u></b> |
| <b>GÆLD I ALT .....</b>                            | <b><u>3.146.912</u></b> | <b><u>2.072.837</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>                        | <b><u>2.368.463</u></b> | <b><u>3.594.596</u></b> |

**3 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER**

**NOTER****1 PERSONALEOMKOSTNINGER:**

Selskabet har ikke ansatte, og der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse.

| <b>2 KAPITALANDELE</b>       | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Anskaffelseskost primo ..... | 50.000      | 0           |
| Tilgang .....                | 0           | 50.000      |
| Afgang .....                 | 0           | -4.000.000  |
|                              | <hr/>       | <hr/>       |
| Anskaffelseskost ultimo..... | 50.000      | 50.000      |
|                              | <hr/>       | <hr/>       |
| Regnskabsmæssig værdi .....  | 50.000      | 50.000      |
|                              | <hr/>       | <hr/>       |

Kapitalandelen består af 100% ejerskab af GKR 8 ApS.

**3 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Selskabet har ikke påtaget sig kaution- garanti eller andre forpligtelser pr. balancedagen.

# 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.”

## Morten Skalbo

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-019548680307

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-09 11:41:35 UTC

NEM ID 

## Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-07-09 13:30:10 UTC

NEM ID 

## Morten Skalbo

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-019548680307

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-13 14:14:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z3H8E-ALIQG-LKA7B-BPUND-IE42G-75FF2

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>