
Domis Forsvarsakademiet ***P/S***

Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

(regnskabsår 30/9 2020 - 31/12 2020)

CVR-nr. 41 92 50 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på partnerselskabets ordinære generalforsamling den 10/5 2021

John Skovbjerg Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 30. september 2020 - 31. december 2020 7

Balance 31. december 2020 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30. september - 31. december 2020 for Domis Forsvarsakademiet P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 10. maj 2021

Direktion

John Skovbjerg Hansen
direktør

Bestyrelse

Per Lilholt
formand

John Skovbjerg Hansen

Elsebeth Gutheil Stoker

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Domis Forsvarsakademiet P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. september - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Domis Forsvarsakademiet P/S for regnskabsåret 30. september - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere partnerselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 partnerselskabets 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 regnskabet 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 partnerselskabets 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 regnskabet 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 partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 10. maj 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet

Domis Forsvarsakademiet P/S
Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41 92 50 35

Regnskabsperiode: 30. september 2020 - 31. december 2020

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Per Lilholt, formand
John Skovbjerg Hansen
Elsebeth Gutheil Stoker

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er som næringsdrivende med køb og salg samt udleje af fast ejendom at eje, udleje, udvikle og videresælge ejendommene beliggende Sylbækvej 10 og Sylbækvej 44L, 8230 Åbyhøj.

Udvikling i året

Partnerselskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 1.046.481, heraf værdireguleringer på DKK -1.400.000, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 21.046.481.

Konsekvensen af Covid-19 hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", har stor betydning for verdensøkonomien.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 30. september - 31. december 2020

| | Note | 30/9 2020 - 31/12 2020 DKK |
|---|------|----------------------------------|
| Nettoomsætning | | 2.978.706 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | | -30.733 |
| Andre eksterne omkostninger | | -14.687 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | 2.933.286 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | -1.400.000 |
| Bruttoresultat efter værdireguleringer | | 1.533.286 |
| Finansielle indtægter | | 75.975 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -562.780 |
| Årets resultat | | 1.046.481 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | |
|-------------------|------------------|
| Overført resultat | 1.046.481 |
| | 1.046.481 |

Balance 31. december 2020

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> DKK |
|--|-------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 108.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>108.800.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>108.800.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.345.733 |
| Andre tilgodehavender | | 1.980 |
| Tilgodehavender | | <u>3.347.713</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>2.110</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>3.349.823</u> |
| Aktiver | | <u>112.149.823</u> |

Balance 31. december 2020

Passiver

| | Note | 2020 DKK |
|---|------|--------------------|
| Selskabskapital | | 400.000 |
| Overført resultat | | 20.646.481 |
| Egenkapital | | 21.046.481 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 44.529.057 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 44.529.057 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3 | 2.525.797 |
| Kreditinstitutter | | 24.375.306 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 16.378.518 |
| Anden gæld | | 1.341.182 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.938.482 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 46.574.285 |
| Gældsforpligtelser | | 91.103.342 |
| Passiver | | 112.149.823 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4 | |
| Nærtstående parter | 5 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overkurs ved</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---|------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>emission</u> | <u>resultat</u> | <u>DKK</u> |
| | | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 400.000 | 19.600.000 | 0 | 20.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.046.481 | 1.046.481 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -19.600.000 | 19.600.000 | 0 |
| Egenkapital 31. december | 400.000 | 0 | 20.646.481 | 21.046.481 |

Noter til årsregnskabet

| | 30/9 2020 - 31/12 2020 |
|--|---------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| 1 Finansielle omkostninger | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 202.204 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>360.576</u> |
| | <u>562.780</u> |

Noter til årsregnskabet

2 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|---|-----------------------------------|
| Tilgang i årets løb | <u>110.200.000</u> |
| Kostpris 31. december | <u>110.200.000</u> |
| Årets værdireguleringer | <u>-1.400.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-1.400.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>108.800.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

De budgetterede nettolejeindtægter i henhold til indgået lejekontrakt udgør TDKK 5.943 og de budgetterede driftsomkostninger udfør TDKK 249. Afkastkravet er fastsat til 5,75%, svarende til en dagsværdi på TDKK 99.000.

Der er i perioden frem til september 2022 indgået en aftale, hvor lejerens som konsekvens af særlige tilpasninger i ejendommen til lejers formål betaler en tillægsleje frem til september 2022. Denne aftalte tillægsleje udgør frem til september 2022 TDKK 9.800. Lejen bliver indtægtsført successivt over perioden og samtidig foretages der en tilsvarende negativ værdiregulering på ejendommen.

Konsekvensen fremgår nedenfor.

Ved uændret nettoleje og afkastkrav, vil ejendommens samlede dagsværdi falde hen over perioden, idet værdien af tillægsaftalen vil falde i takt med, at beløbene bliver indtægtsført i resultatopgørelsen. Ved uændrede forudsætninger, vil dagsværdien som følge af fald i tillægslejen udgøre:

- Dagsværdi pr. 31. december 2021 TDKK 102.900
- Dagsværdi pr. 31. december 2022 TDKK 99.000

På baggrund af ovenstående forudsætninger udgør dagsværdien pr. 31. december 2020 TDKK 108.800.

Noter til årsregnskabet

3 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:

| | 2020 DKK |
|---------------------------------------|-------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | |
| Efter 5 år | 34.232.247 |
| Mellem 1 og 5 år | 10.296.810 |
| Langfristet del | 44.529.057 |
| Inden for 1 år | 2.525.797 |
| | 47.054.854 |

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 51.950, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af 108.800.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 31.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af 108.800.000

5 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| Navn | Hjemsted |
|-----------|----------|
| Domis K/S | Aarhus |

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis Forsvarsakademiet P/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2020 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.