

---

# *Domis ApS*

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

## Årsrapport for 28. maj 2023 - 31. december 2023

---

CVR-nr. 44 08 41 63

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/3 2024

Nemanja Stankovic  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Domis ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2024

## Direktion

Nemanja Stankovic  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Claus Harald Hommelhoff  
formand

Andreas Haugstrup Hommelhoff

Kathrine Hommelhoff

Nicolai Hommelhoff

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Domis ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Domis ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen 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. 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 koncernens og 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 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 koncernens og 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 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 20. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Domis ApS Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5. 8000 Aarhus C  CVR-nr: 44 08 41 63 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Claus Harald Hommelhoff, formand Andreas Haugstrup Hommelhoff Kathrine Hommelhoff Nicolai Hommelhoff
<b>Direktion</b>	Nemanja Stankovic
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Koncernoversigt

Selskab	Hjemsted	Ejerandel
<b>Domis ApS</b>	<b>Aarhus</b>	
<b>Dattervirksomheder</b>		
Domis Frederikshavn Holding A/S	Aarhus	100%
Domis Frederikshavn A/S	Aarhus	100%
Domis Holding A/S	Aarhus	60%
Domis Forsvarsakademiet A/S	Aarhus	60%
Domis Batteriet Holding ApS	Aarhus	80%
Domis Batteriet Projekt ApS	Aarhus	80%
Batteriet K/S	Aarhus	80%
Komplementarselskabet Batteriet ApS	Aarhus	80%
Fuglebjerg ApS *	Aarhus	45%
Færgebyen ApS	Aarhus	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	51%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	100%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	100%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	60%
Karolinegården A/S *	Aarhus	30%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	60%
Domis Frederiksplads 1.0 ApS	Aarhus	60%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	51%
Lighthouse Parkering ApS	Aarhus	51%
<b>Associerede virksomheder</b>		
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	50%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	50%
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	27,5%
Ø2 Living ApS	Aarhus	35%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	30%
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS	Aarhus	48%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS	Aarhus	45%
Projektus III ApS	Aarhus	50%
Ølsted Bakker 1 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 2 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 3 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 4 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 5 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 6 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 7 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	25%
Domis 1.0 K/S * *	Aarhus	100%
Midtfasen 2 ApS	Aarhus	50%
Midtfasen 3 P/S	Aarhus	50%
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS	Aarhus	50%



# Koncernoversigt

Jacobsminde Holding P/S	Aarhus	50%
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS	Aarhus	50%

\* Bestemmende indflydelse via ejerftale

\*\* Ingen bestemmende indflydelse via ejerftale

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde kapitalandele samt hermed beslægtet virksomhed.

Hommelhoff Group koncernen har i 2023 gennemført en omstrukturering, der har til formål at segmentere modervirksomhedens investeringer i tre subkoncerner, herunder domis, otium og creari.

domis koncernens væsentligste aktiviteter består af følgende:

- **Investeringsjendomme** – består af ejendomme, som driftes
- **Handelsejendomme** – består af ejendomme, som er opført med henblik på salg
- **Ejendomme under udførelse** – består af ejendomme, som er under udvikling og/eller udførelse

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på TDKK 22.931, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 415.243.

Selskabet er stiftet 28. maj 2023 og koncernetableringen er sket efter sammenlægningsmetoden, hvorfor der er udarbejdet sammenligningstal for 2022 og regnskabstal for 2023 omfatter hele regnskabsåret.

### *Investeringsjendomme*

De samfundsøkonomiske forhold, herunder udvikling i rente- og inflationsniveauet, har påvirket resultatet i negativ retning. Koncernen har på trods af mærkbare rentestigninger været begunstiget af renteswaps, som har sikret et tilfredsstillende afkast. Der henvises til note 14 for omtale af renteswaps.

Værdien af investeringsejendomme optages i balancen til dagsværdi, som opgøres ud fra den afkastbaseret model. Afledt af udviklingen i rente- og inflationsniveauerne, har markedet oplevet stigende afkastkrav i 2023, hvilket har medført væsentlige negative værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme, der tilsvarende er blandt de primære årsager til koncernens negative resultat på forretningsområdet.

Pr. 31. december 2023 er tomgangsprocenten for koncernens investeringsejendomme på et lavt, tilfredsstillende niveau. Det vurderes, at denne begrænsede tomgang kan tilskrives den fortsatte interesse for koncernens lejemål, idet beliggenhed og kvalitet vægtes højt.

Samlet set er der et negativt resultat på dette forretningsområde for regnskabsåret 2023.

### *Handelsejendomme*

De samfundsøkonomiske forhold har ligeledes påvirket afsætning af handelsejendomme i koncernen samt i associerede virksomheder i negativ retning. Koncernen har prioriteret at få frasolgt de resterende boligejendomme i Lighthouse i et vanskeligt marked, der har været præget af et højt rente- og inflationsniveau. Dette er tilnærmelsesvis lykket.

I årets løb er projekterne på den gamle journalisthøjskole i Aarhus afsluttet og solgt gennemført, hvilket har påvirket resultatet i positiv retning.

Samlet set er der et positivt resultat på dette forretningsområde for regnskabsåret 2023.

# Ledelsesberetning

## *Ejendomme under udførelse*

Der er to igangværende projekter under udførelse. Der er tale om et projekt i Hou kaldet Færgebyen og et projekt i Ry kaldet Fremspringet. For begge projekter gør det sig gældende at byggeriet går planmæssigt af hensyn til fremdrift såvel som økonomisk. Førstnævnte projekt forventes at påbegynde aflevering fra medio 2024 og frem til primo 2025 til køberne, mens sidstnævnte projekt forventes færdigopført og klar til udlejning i regnskabsåret 2024. For yderligere information om projekterne henvises til følgende hjemmesider

- [www.færgebyen.dk](http://www.færgebyen.dk)
- [www.fremspringet.dk](http://www.fremspringet.dk)

Set i lyset af markedssituationen i byggebranchen har koncernen genbesøgt og re-kalkuleret koncernens pipeline af mulige projekter. I tilknytning hertil, har koncernen besluttet at igangsætte et projekt kaldet Bryggens Bastion i København med forventet byggeopstart i 2024.

Desuden har koncernen besluttet at udskyde opstarten af flere andre projekter, indtil markedet stabiliserer sig. Koncernen har ydermere valgt at fravælge visse projekter for at kunne fokusere koncernens ressourcer på nye initiativer, hvilket har resulteret i en negativ værdiregulering af aktiverede omkostninger samt nedskrivning af optionspræmier.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen fortsat har en god pipeline af spændende og gode projekter til gennemførelse de kommende år. Koncernen har en god likviditet, og derfor er der også et ønske om, at der igangsættes flere langsigtede projekter. Pipeline dækker en tidshorisont på op til ca. 10 år før realisering.

Samlet set er der et negativt resultat på dette forretningsområde for regnskabsåret 2023, hvoraf resultatet særligt kan henføres til negative værdireguleringer.

## **Målsætninger og forventninger for det kommende år**

Ledelsen forventer i 2024 samlet set et resultat før skat i niveauet DKK -5 mio. til DKK 5 mio.

## *Investeringsøjendomme*

Udviklingen i de samfundsøkonomiske forhold vil stadig have en indvirkning på resultatet for investeringsøjendomme i 2024. Der er fortsat stor usikkerhed om markedsudviklingen, dog er der indikationer på et mere stabilt marked for det kommende regnskabsår, hvilket medvirker til en forventning om, at forretningsområdet vil udvikle sig positivt med tilsvarende positive resultater.

## *Handelsejendomme*

Koncernen har som mål at frasælge de resterende boliger for de igangværende projekter inden udgangen af regnskabsåret 2024 – på koncern såvel som associeret niveau. Dette ud fra et perspektiv om at styrke koncernens finansielle position og fokusere koncernens ressourcer på andre kerneområder inden for koncernens forretningsaktiviteter.

Resultatet for 2024 vil i høj grad blive påvirket af udviklingen i samfundsøkonomiske forhold, hvilket påvirker pris- og afsætning af koncernens og associerede virksomheders handelsejendomme.

Ledelsens har i sin målsætning og forventning for det kommende år taget højde for de samfundsøkonomiske usikkerheder.

# Ledelsesberetning

## *Ejendomme under udførelse*

I det kommende år forventer koncernen at afsluttet følgende af de igangværende projekter:

- Etape 1 Færgebyen i Hou forventes at følge tidsplanen i Totalentreprisekontrakten og blive afleveret fra medio 2024 og frem til primo 2025.
- Etape 2 Fremspringet i Ry forventes at være færdigopført og klar til udlejning i forår/sommer 2024

Begge projekter forventes at have positiv indvirkning på resultatet for dette forretningsområde.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi baseret på anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Der henvises til note 1, hvor der er udarbejdet analyser af følsomheden ved opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>15.013</b>	<b>17.604</b>	<b>147</b>	<b>0</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-20.632	1.720	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>-5.619</b>	<b>19.324</b>	<b>147</b>	<b>0</b>
Personaleomkostninger	2	-8.303	-1.622	-6.695	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-18	-15	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-13.940</b>	<b>17.687</b>	<b>-6.548</b>	<b>0</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	0	-31.061	9.694
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	7.136	43.281	21.745	19.586
Finansielle indtægter	5	3.953	3.188	777	0
Finansielle omkostninger	6	-24.562	-17.695	-139	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-27.413</b>	<b>46.461</b>	<b>-15.226</b>	<b>29.280</b>
Skat af årets resultat	7	4.482	-6.680	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.931</b>	<b>39.781</b>	<b>-15.226</b>	<b>29.280</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Resultatdisponering</b>				
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-8.773	28.737
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-7.705	10.501	0	0
Overført resultat	-15.226	29.280	-6.453	543
	<b>-22.931</b>	<b>39.781</b>	<b>-15.226</b>	<b>29.280</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	8	1.103.704	1.083.067	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	42	60	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.103.746</b>	<b>1.083.127</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	284.009	311.889
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	167.663	234.690	13.926	46.577
Tilgodehavender i associerede virksomheder	12	25.178	24.197	0	0
Deposita	12	574	0	574	0
Andre tilgodehavender	12	6.530	8.877	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>199.945</b>	<b>267.764</b>	<b>298.509</b>	<b>358.466</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.303.691</b>	<b>1.350.891</b>	<b>298.509</b>	<b>358.466</b>
<b>Varebeholdninger</b>	13	<b>74.473</b>	<b>18.699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.660	10.909	48.321	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.518	356	49	0
Andre tilgodehavender	14	9.462	3.967	454	40
Periodeafgrænsningsposter		2.403	1.801	487	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.043</b>	<b>17.033</b>	<b>49.311</b>	<b>40</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.270</b>	<b>35.028</b>	<b>4.304</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>119.786</b>	<b>70.760</b>	<b>53.615</b>	<b>40</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.423.477</b>	<b>1.421.651</b>	<b>352.124</b>	<b>358.506</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		40	40	40	40
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	36.560	86.792
Reserve for sikringstransaktioner		5.093	6.924	0	0
Overført resultat		335.994	351.220	304.527	271.352
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>341.127</b>	<b>358.184</b>	<b>341.127</b>	<b>358.184</b>
Minoritetsinteresser		74.116	82.458	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>415.243</b>	<b>440.642</b>	<b>341.127</b>	<b>358.184</b>
Hensættelse til udskudt skat	15	18.453	18.895	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	5.509	230
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		3.347	92	3.347	92
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>21.800</b>	<b>18.987</b>	<b>8.856</b>	<b>322</b>
Ansvarlig lånekapital		61.796	61.248	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		572.476	579.982	0	0
Kreditinstitutter		34.297	3.665	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		784	0	0	0
Deposita		4.954	4.402	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>674.307</b>	<b>649.297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Ansvarlig lånekapital	16	4.280	3.586	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	16	7.916	8.413	0	0
Kreditinstitutter	16	17.667	5.003	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16	4.057	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.839	4.158	348	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		249.297	237.063	0	0
Selskabsskat		1.363	19.436	0	0
Anden gæld		18.556	34.915	1.756	0
Periodeafgrænsningsposter		152	151	37	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>312.127</b>	<b>312.725</b>	<b>2.141</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>986.434</b>	<b>962.022</b>	<b>2.141</b>	<b>0</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.423.477</b>	<b>1.421.651</b>	<b>352.124</b>	<b>358.506</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Anvendt regnskabspraksis	19				



# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	40	6.924	351.220	358.184	82.458	440.642
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-637	-637
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-2.347	0	-2.347	0	-2.347
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	516	0	516	0	516
Årets resultat	0	0	-15.226	-15.226	-7.705	-22.931
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40</b>	<b>5.093</b>	<b>335.994</b>	<b>341.127</b>	<b>74.116</b>	<b>415.243</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	40	87.335	270.809	358.184
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-663	663	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.831	0	-1.831
Overførsler, reserver	0	-39.508	39.508	0
Årets resultat	0	-8.773	-6.453	-15.226
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40</b>	<b>36.560</b>	<b>304.527</b>	<b>341.127</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af visse af koncernens investeringsejendomme indebærer usikkerhed ved indregning og måling, grundet betydelig skøn, der er forbundet med opgørelsen af dagsværdien. Ledelsen har understøttet sine skøn ved at indhente mæglervurdering ved udgangen af regnskabsåret. For en uddybning af de anvendte skøn, der ligger til grund for opgørelsen af dagsværdierne, henvises til note 8.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	7.688	1.597	6.123	0
Pensioner	487	0	487	0
Andre omkostninger til social sikring	90	5	85	0
Andre personaleomkostninger	38	20	0	0
	<b>8.303</b>	<b>1.622</b>	<b>6.695</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

## 3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Andel af overskud	1.420	19.442
Andel af underskud	-32.481	-9.748
	<b>-31.061</b>	<b>9.694</b>

## 4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Andel af overskud	26.532	43.961	26.532	20.217
Andel af underskud	-19.396	-680	-4.787	-631
	<b>7.136</b>	<b>43.281</b>	<b>21.745</b>	<b>19.586</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>5. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	537	0
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.766	730	0	0
Andre finansielle indtægter	2.187	2.458	240	0
	<b>3.953</b>	<b>3.188</b>	<b>777</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	11.782	9.430	139	0
Andre finansielle omkostninger	12.780	8.265	0	0
	<b>24.562</b>	<b>17.695</b>	<b>139</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>7. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.364	19.437	0	0
Årets udskudte skat	-442	-9.481	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.920	-1.594	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-57	0	0
	<b>-4.998</b>	<b>8.305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

der fordeler sig således:

Skat af årets resultat	-4.482	6.680	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	-516	1.625	0	0
	<b>-4.998</b>	<b>8.305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8. Aktiver der måles til dagsværdi

### Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.102.401
Tilgang i årets løb	41.269
Kostpris 31. december	<u>1.143.670</u>
Værdireguleringer 1. januar	-19.334
Årets værdireguleringer	-20.632
Værdireguleringer 31. december	<u>-39.966</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.103.704</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>25.740</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for investeringsejendomme (primært erhverv) er opgjort ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for lejemaal i tomgang. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	<b>Koncern</b>
	<b>2023</b>
Dagsværdien af investeringsejendommene (primært erhverv) udgør	316.900
Værdiregulering, resultatopgørelse	-15.617
Budgetterede lejeindtægter	21.697
Budgetterede driftsomkostninger	1.647
Afkastkrav, interval	4,3%-7,6%

## Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for parkeringspladser er opgjort ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Parkeringspladserne er beliggende i Aarhus. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	<u>Koncern</u>
	<u>2023</u>
Dagsværdien af parkeringspladserne udgør	24.500
Budgetterede lejeindtægter	1.668
Budgetterede driftsomkostninger	468
Afkastkrav	4,9%

Dagsværdien for øvrige investeringsejendomme (ukendt anvendelsesformål) er opgjort baseret på en uafhængig mæglervurdering. Ejendommene er beliggende i Næstved.

	<u>Koncern</u>
	<u>2023</u>
Dagsværdien af øvrige investeringsejendommene udgør	20.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-5.015

Dagsværdien for investeringsejendomme under udførsel er opgjort på baggrund af pris pr. byggeretsmeter. Ejendommene er beliggende i København. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	<u>Koncern</u>
	<u>2023</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene under udførsel udgør	742.304
Byggeretsmeter	51.950
Pris pr. byggeretsmeter	14

# Noter til årsregnskabet

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,3 % - 7,6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens investeringsejendomme kan opgøres til 5,7 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Af den samlede bogførte værdi pr. 31. december 2023 på TDKK 1.103.704 udgør investeringsejendomme, som er værdiansat efter mæglervurderinger eller pris pr. byggeretsmeter i alt TDKK 762.304, og er ikke medtaget i nedenstående følsomhedsanalyse.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav

Ændringer i	-0,25% TDKK	Basis TDKK	0,25% TDKK
Afkastprocent	5,45	5,70	5,95
Dagsværdi	357.030	341.400	327.080
Ændring i dagsværdi	15.630	0	-14.320

For investeringsejendomme værdiansat efter pris pr. byggeretsmeter vil en ændring heri på TDKK +/- 0,1 medføre en regulering i dagsværdien på TDKK +/- 5.195.

## 9. Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	90
Kostpris 31. december	90
Ned- og afskrivninger 1. januar	30
Årets afskrivninger	18
Ned- og afskrivninger 31. december	48
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>42</b>

## Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>10. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	243.628	243.527
Tilgang i årets løb	0	101
Kostpris 31. december	243.628	243.628
Værdireguleringer 1. januar	68.031	100.576
Årets resultat	-31.061	9.694
Modtagne udbytter	-663	-48.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-1.831	5.761
Værdireguleringer 31. december	34.476	68.031
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	396	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	5.509	230
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>284.009</b>	<b>311.889</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Domis Frederikshavn Holding A/S	Aarhus	505	100%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	500	51%
Domis Holding A/S	Aarhus	500	60%
Domis Batteriet Holding ApS	Aarhus	41	80%
Fuglebjerg ApS	Aarhus	40	60% / 45%
Færgebyen ApS	Aarhus	40	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	100	51%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	608	100%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	50	100%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	100	60%
Karolinegården A/S	Aarhus	500	50,1% / 30%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	400	60%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>11. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	64.865	46.718	27.181	9.014
Tilgang i årets løb	0	18.167	0	18.167
Afgang i årets løb	-18.148	-20	-18.148	0
Kostpris 31. december	46.717	64.865	9.033	27.181
Værdireguleringer 1. januar	169.733	236.759	19.304	23.639
Årets afgang	-39.508	-4.854	-39.508	0
Årets resultat	7.136	41.749	21.745	19.586
Modtagne udbytter	-20.000	-103.921	0	-23.921
Værdireguleringer 31. december	117.361	169.733	1.541	19.304
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	238	0	5	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	3.347	92	3.347	92
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>167.663</b>	<b>234.690</b>	<b>13.926</b>	<b>46.577</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	50	27,5%
Ø2 Living ApS	Aarhus	80	35%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	125	50%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	80	30%
Projektus III ApS	Aarhus	50	50%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	40	50%
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS	Aarhus	40	48%
Ølsted Bakker 1 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 2 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 3 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 4 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 5 ApS	Aarhus	40	25%



## Noter til årsregnskabet

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ølsted Bakker 6 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 7 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	40	25%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS	Aarhus	40	45%
Domis 1.0 K/S	Aarhus	29.875	50% / 100%
Midtfasen 2 ApS	Aarhus	40	50%
Midtfasen 3 P/S	Aarhus	500	50%
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS	Aarhus	40	50%
Jacobsminde Holding P/S	Aarhus	500	50%
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS	Aarhus	40	50%

## 12. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern			Moderselskab
	Tilgode- havender hos associerede virksom- heder	Deposita	Andre tilgode- havender	Deposita
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	24.197	0	8.877	0
Tilgang i årets løb	1.214	574	0	574
Afgang i årets løb	0	0	-2.347	0
Kostpris 31. december	25.411	574	6.530	574
Nedskrivninger 1. januar	0	0	0	0
Årets nedskrivninger	233	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	233	0	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.178</b>	<b>574</b>	<b>6.530</b>	<b>574</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>13. Varebeholdninger</b>				
Handelsejendomme	74.473	18.699	0	0
	<b>74.473</b>	<b>18.699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Årets renteomkostning indregnet som del af kostprisen udgør TDKK 2.401.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14. Afledte finansielle instrumenter</b>				

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Renteswap, andre tilgodehavender	6.350	8.877	0	0
----------------------------------	-------	-------	---	---

Koncernen har indgået renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. Renteswapen har en restløbetid på 14 år. I aftalen byttes en variabel rente på CIBOR 6 med en fast rente på 0,105% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 39.988.

Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen TDKK 6.530, hvorfor årets indregnede værdiregulering over egenkapitalen udgør TDKK -2.347.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>15. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	18.895	28.376	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-442	-9.481	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<b>18.453</b>	<b>18.895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

Koncern		Morderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

### 16. 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:

#### Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	47.395	46.848	0	0
Mellem 1 og 5 år	14.401	14.400	0	0
Langfristet del	61.796	61.248	0	0
Inden for 1 år	4.280	3.586	0	0
	<b>66.076</b>	<b>64.834</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	537.764	544.098	0	0
Mellem 1 og 5 år	34.712	35.884	0	0
Langfristet del	572.476	579.982	0	0
Inden for 1 år	7.916	8.413	0	0
	<b>580.392</b>	<b>588.395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kreditinstitutter

Efter 5 år	3.726	2.950	0	0
Mellem 1 og 5 år	30.571	715	0	0
Langfristet del	34.297	3.665	0	0
Inden for 1 år	10	170	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	17.657	4.833	0	0
	<b>51.964</b>	<b>8.668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	784	0	0	0
Langfristet del	784	0	0	0
Inden for 1 år	4.057	0	0	0
	<b>4.841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>16. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<b>Deposita</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.954	4.402	0	0
Langfristet del	4.954	4.402	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>4.954</b>	<b>4.402</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 616.937, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	1.083.704	1.058.053	0	0
Kapitalandele i Domis Batteriet Projekt ApS, Komplementarselskabet Batteriet ApS og Batteriet K/S til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	291.046	292.093	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 116.716, der giver pant i investerings- og handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	400.941	419.756	0	0
Kapitalandele i Midtfasen 2 ApS til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	-233	1	0	0

# Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution over for associerede virksomheders gæld til kreditinstitut:

- TDKK 32.445 for Midtfasen 2 ApS overfor Jyske Bank. Gælden udgør TDKK 65.388 pr. 31. december 2023.

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautioner over for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 399.314 for Batteriet K/S overfor Jyske Realkredit. Gælden udgør TDKK 399.185 pr. 31. december 2023.
- TDKK 20.000 for Domis Forsvarsakademiet A/S overfor Nykredit Realkredit. Gælden udgør TDKK 51.566 pr. 31. december 2023.
- TDKK 56.704 for Domis Frederikshavn A/S overfor Realkredit Danmark. Gælden udgør TDKK 39.988 pr. 31. december 2023.
- TDKK 29.290 for Domis Frederiksplads 1.0 ApS overfor DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 24.448 pr. 31. december 2023.
- TDKK 10.076 for Domis Katrinebjerg ApS overfor DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 8.899 pr. 31. december 2023.
- TDKK 2.800 for Domis Pakhusene 6 ApS overfor DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 2.447 pr. 31. december 2023.
- TDKK 10.485 for Lighthouse Parkering ApS overfor DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 9.763 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Domis Frederikshavn A/S overfor Danske Bank. Gælden udgør TDKK 0 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Domis Frederiksplads 1.0 ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 2.760 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Domis Katrinebjerg ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 563 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Domis Pakhusene 6 A/S overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 1.008 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Fuglebjerg ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 12.072 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Lighthouse Parkering ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 2.262 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Risskov Brynet DOI K/S overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 2.831 pr. 31. december 2023.
- TDKK 34.540 for Risskov Brynet DOI K/S overfor DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 28.845 pr. 31. december 2023.
- TDKK 2.600 for Søtoften 8 Skanderborg ApS overfor Nykredit Realkredit. Gælden udgør TDKK 16.133.

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautioner over for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 3.669 for Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv overfor Nykredit Realkredit. Gælden udgør TDKK 3.567 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Fællesskabet Haveje ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 4.650 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Sylbæk K/S overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 7.047 pr. 31. december 2023.

### Kontraktlige forpligtelser

Et koncernselskab har indgået en totalentreprisekontrakt med en totalentreprenør. Der er i alt en samlet restforpligtelse inkl. moms på TDKK 111.435.

## Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

### 17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leje- og operationelle leasingaftaler med en restløbetid på op til 57 måneder og en samlet restforpligtelse på TDKK 4.283 pr. 31. december 2023.

Modervirksomheden har indgået leje- og operationelle leasingaftaler med en restløbetid på op til 57 måneder og en samlet restforpligtelse på TDKK 3.825 pr. 31. december 2023.

#### Andre eventualforpligtelser

I forbindelse med koncernens salg lejligheder, indgår deponeringskonti i koncernens likvide beholdninger på i alt TDKK 4.843.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

### 18. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Hommelhoff Group A/S, CVR-nr. 27 51 23 56	Aarhus

# Noter til årsregnskabet

## 19. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### Koncernetablering

Koncernen er etableret efter en koncernintern omstrukturering, hvorfor koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven § 121, stk. 2 (sammenlægningsmetoden) og med tilpasning af sammenligningstal efter årsregnskabslovens § 123.

### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

### 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.

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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Domis ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

# Noter til årsregnskabet

## Virksomhedssammenslutninger

### *Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere*

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

### *Virksomhedssammenlægninger*

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

### **Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.



# Noter til årsregnskabet

## Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med CBH Holding Aarhus ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### 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 ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af den uafhængige mægler.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 er opgjort på baggrund af prisen pr. byggeretsmeter i henhold til en uafhængig mæglervurdering, samt ud fra en forventet bebyggelsesprocent.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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 ejendommens 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## Noter til årsregnskabet

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*

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender samt deposita.

# Noter til årsregnskabet

## Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

## Handelsejendomme

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af handelsejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL §44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet til erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger, renter mv. Efterfølgende forøges kostprisen med de omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealiseringsværdien føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendom, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i et væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte driftsomkostninger.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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 nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

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