

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Domus Portus***

c/o Herbo-Administration A/S  
Frederiksberg Alle 18 - 20  
1820 Frederiksberg C

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 54 88 21 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/6 2016

Bent Kjeldgaard Lauritzen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Domvs Portvs.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. juni 2016

## Direktion

Søren Hartmann

## Bestyrelse

Nicolai Hartmann

Søren Hartmann

Bent Kjeldgaard Lauritzen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Domvs Portvs

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Domvs Portvs for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 24. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Domvs Portvs c/o Herbo-Administration A/S Frederiksberg Alle 18 - 20 1820 Frederiksberg C  CVR-nr.: 54 88 21 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Nicolai Hartmann Søren Hartmann Bent Kjeldgaard Lauritzen
<b>Direktion</b>	Søren Hartmann
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom samt at foretage kapitalanbringelse efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 556.730, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 10.020.270.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.435.569</b>	<b>1.679.838</b>
Personaleomkostninger		-140.000	-120.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-29.324	-28.693
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.266.245</b>	<b>1.531.145</b>
Finansielle indtægter		100.376	96.085
Finansielle omkostninger	1	-577.734	-465.396
<b>Resultat før skat</b>		<b>788.887</b>	<b>1.161.834</b>
Skat af årets resultat	2	-232.157	-304.348
<b>Årets resultat</b>		<b>556.730</b>	<b>857.486</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		556.730	857.486
		<b>556.730</b>	<b>857.486</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		20.545.485	20.499.182
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>20.545.485</b>	<b>20.499.182</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.545.485</b>	<b>20.499.182</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		209.544	0
Andre tilgodehavender		266.021	65.286
Udskudt skatteaktiv		517.167	552.723
<b>Tilgodehavender</b>		<b>992.732</b>	<b>618.009</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.724.706</b>	<b>1.752.039</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.264.885</b>	<b>2.025.840</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.982.323</b>	<b>4.395.888</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.527.808</b>	<b>24.895.070</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		9.020.270	8.463.540
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>10.020.270</b>	<b>9.463.540</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.125.823	7.198.151
Anden gæld		2.403.677	2.308.804
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>9.529.500</b>	<b>9.506.955</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	72.327	71.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.481.675	1.750.213
Selskabsskat		196.601	183.233
Anden gæld		4.191.081	2.893.882
Periodeafgrænsningsposter	5	1.036.354	1.025.447
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.978.038</b>	<b>5.924.575</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.507.538</b>	<b>15.431.530</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.527.808</b>	<b>24.895.070</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	89.174	159.117
Andre finansielle omkostninger	99.832	89.563
Kursreguleringer omkostninger	388.728	216.716
	<u><b>577.734</b></u>	<u><b>465.396</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	196.601	322.046
Årets udskudte skat	35.556	-17.698
	<u><b>232.157</b></u>	<u><b>304.348</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		23.934.390
Tilgang i årets løb		<u>75.627</u>
Kostpris 31. december		<u>24.010.017</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		3.435.208
Årets afskrivninger		<u>29.324</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>3.464.532</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>20.545.485</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	8.463.540	9.463.540
Årets resultat	0	556.730	556.730
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>9.020.270</b>	<b>10.020.270</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi
		DKK
93 aktier á DKK 10.000	93	930.000
12 aktier á DKK 5.000	12	60.000
10 aktier á DKK 1.000	10	10.000
		<b>1.000.000</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.818.089	6.897.125
Mellem 1 og 5 år	307.734	301.026
Langfristet del	7.125.823	7.198.151
Inden for 1 år	72.327	71.800
	<b>7.198.150</b>	<b>7.269.951</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.403.677	2.308.804
Langfristet del	2.403.677	2.308.804
Øvrig kortfristet gæld	4.191.081	2.893.882
	<b>6.594.758</b>	<b>5.202.686</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	20.545.485	20.499.182
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.H. Administraion A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Vedligeholdelsestilsvar vedrørende ejendommene i henhold til BRL § 18 udgør DKK 292.497.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Domvs Portvs for 2015 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.

Årsregnskab for 2015 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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Omsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i den periode lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger direkte knyttet til udlejning af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat 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.

Selskabet er sambeskattet med søsterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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,

## Regnskabspraksis

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:

Bygninger	50 år
Installationer	10 - 25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme



# Regnskabspraksis

juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## **Aktuelle skattetilgodehavender 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 indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

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.