

## Domicil 21 ApS

c/o DUCO ApS, Falstervej 21, 5800 Nyborg  
CVR-nr.: 40 53 23 90

### Årsrapport 2025

*Jahresbericht 2025*

1. januar - 31. december

*1. Januar - 31. Dezember*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. maj 2026  
*Der Jahresbericht wurde auf der ordentlichen Gesellschafterversammlung der Gesellschaft vorgelegt und festgestellt 4. Mai 2026*

Erik Korfits Duedal

*Der deutsche Teil dieses Textes ist eine inoffizielle Übersetzung der dänischen Originalfassung. Im Falle einer Abweichung zwischen dem dänischen Text und der deutschen Übersetzung, hat der dänische Text Gültigkeit.*

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: +45 63 12 71 00  
Odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, positioned on a red rectangular background. The 'B' and 'D' are connected, and the 'O' is separate. The logo is located on the right side of the page, partially overlapping a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner.

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

### Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

[Selskabsoplysninger](#)

Informationen über die Gesellschaft

3

### Erklæringer

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#)

Vermerk des Vorstandes

[Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang](#)

Erklärung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die erweiterte durchsicht

4

5-7

### Ledelsesberetning

Bericht der Geschäftsleitung

[Ledelsesberetning](#)

Bericht der Geschäftsleitung

8

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

[Resultatopgørelse](#)

Gewinn- und Verlustrechnung

[Balance](#)

Bilanz

[Egenkapitalopgørelse](#)

Eigenkapitalveränderungsrechnung

[Noter](#)

Anhänge

[Anvendt regnskabspraksis](#)

Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, eine dänische Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ist Mitglied der BDO International Limited - eine britische Gesellschaft mit beschränkter Haftung - und ein Teil des internationalen BDO Netzwerks, das von unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ("BDO Member Firms") besteht.

9

10-12

13

14-16

17-20

# Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

**Selskabet**  
*Gesellschaft*

Domicil 21 ApS  
c/o DUCO ApS  
Falstervej 21  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 40 53 23 90  
CVR-Nr.:  
Stiftet: 16. maj 2019  
Gegründet: 16. Mai 2019  
Kommune: Nyborg  
Gemeinde:  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

**Direktion**  
*Geschäftsleitung*

Erik Korfits Duedal

**Revision**  
*Wirtschaftsprüfer*

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fælledvej 1  
5000 Odense C

# Ledelsespåtegning

Vermerk des Vorstandes

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Domicil 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 4. maj 2026  
Nyborg, 4. Mai 2026

Direktion:  
Geschäftsleitung

---

Erik Korfits Duedal

*Der Geschäftsleitung haben heute den Jahresabschluss für 1. Januar - 31. Dezember 2025 der Domicil 21 ApS behandelt und genehmigt.*

*Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.*

*Ich vertrete die Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025, sowie über die Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2025, vermittelt.*

*Nach meine Auffassung enthält der Bericht der Geschäftsleitung eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

*Der Jahresabschluss wird der Hauptversammlung zur Feststellung vorlegt.*

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Erklärung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die erweiterte durchsicht

Til kapitalejeren i Domicil 21 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Domicil 21 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

An der Kapitaleigentümer von Domicil 21 ApS

## Schlussfolgerung

Wir haben eine erweiterte Durchsicht des Jahresabschlusses von Domicil 21 ApS für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2025 durchgeführt, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Eigenkapitalrechnung und Anmerkungen einschließlich der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst. Der Jahresabschluss wurde gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeiten ist es unsere Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, der Passiva und der Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 und des Ergebnisses der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2025 in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse vermittelt.

## Grundlage der Schlussfolgerung

Wir haben unsere erweiterte Durchsicht in Übereinstimmung mit dem Erklärungsstandard des Erhvervsstyrelsens für kleine Gesellschaften und dem FSR-Standard der dänischen Wirtschaftsprüfer über die erweiterte Durchsicht von Jahresabschlüssen, die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurden, ausgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die erweiterte Durchsicht des Jahresabschlusses“ genauer beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den internationalen Richtlinien des International Ethics Standards Board for Accountants für ethisches Verhalten von Wirtschaftsprüfern (IESBA Code) und den zusätzlich in Dänemark geltenden ethischen Anforderungen unabhängig und haben unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Anforderungen und dem IESBA Code ebenfalls erfüllt. Nach unserer Auffassung ist der erzielte Nachweis ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Erklärung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die erweiterte durchsicht*

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

*Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist außerdem verantwortlich für interne Kontrollen, die die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Fehlinformationen - sei es aufgrund von betrügerischen Machenschaften oder Irrtümern - als notwendig erachtet.*

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Gesellschaft bezüglich der Fortsetzung des Betriebs zuständig; sie muss über den fortgesetzten Betrieb betreffende Umstände informieren, sofern dies relevant ist; sie muss außerdem den Jahresabschluss auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs erstellen, es sei denn die Geschäftsleitung beabsichtigt, die Gesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.*

## Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die erweiterte Durchsicht des Jahresabschlusses

*Unsere Verantwortung besteht darin, eine Schlussfolgerung über den Jahresabschluss abzugeben. Dies erfordert, dass wir Handlungen so planen und ausführen, dass wir begrenzte Sicherheit für unsere Schlussfolgerung über den Jahresabschluss erhalten und darüber hinaus spezifisch erforderliche ergänzende Handlungen durchführen, um zusätzliche Sicherheit für unsere Schlussfolgerung zu erlangen.*

*Eine erweiterte Durchsicht umfasst Handlungen, die primär aus Befragungen der Geschäftsleitung und, wenn zweckmäßig, anderer Personen im Unternehmen, analytischen Handlungen und den spezifisch erforderlichen ergänzenden Handlungen sowie der Bewertung der erlangten Nachweise bestehen.*

*Der Umfang der Handlungen, die bei der erweiterten Durchsicht durchgeführt werden, ist geringer als bei einer Prüfung, so dass wir keine Prüfungsschlussfolgerung über den Jahresabschluss abgeben.*

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Erklärung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die erweiterte durchsicht*

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

Odense, den 4. maj 2026

*Odense, 4. Maj 2026*

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 45 71 93 75

CVR no.

Thomas Brorsen Jensen

Statsautoriseret revisor

*Staatlich zugelassener Wirtschaftsprüfer*

MNE-nr. mne26825

MNE no.

Domicil 21 ApS | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Domicil 21 ApS | Erklärung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die erweiterte durchsicht*

## Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung

*Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.*

*Unsere Schlussfolgerung zum Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keine auf Sicherheit gründende Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung ab.*

*In Verbindung mit unserer erweiterten Durchsicht des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlichen Punkten nicht mit dem Jahresabschluss oder unserem durch die erweiterte Durchsicht erlangten Wissen übereinstimmt oder möglicherweise in anderer Form wesentliche Fehlinformationen enthält.*

*Unsere Verantwortung besteht darüber hinaus darin, zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erforderlichen Angaben enthält.*

*Aufgrund der durchgeführten Arbeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt wurde. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentlichen Fehlinformationen gefunden.*

# Ledelsesberetning

*Bericht der Geschäftsleitung*

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde og udleje ejendomme samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

## **Hauptaktivitäten**

*Die Haupttätigkeit des Unternehmens besteht darin, Immobilien zu besitzen und zu vermieten.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note Anhang	2025 kr. DKK	2024 tkr. tDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>981.409</b>	<b>971</b>
<i>Bruttogewinn</i>			
Af- og nedskrivninger <i>Abschreibungen und -wertungen</i>		-289.671	-290
<b>Driftsresultat</b>		<b>691.738</b>	<b>681</b>
<i>Betriebsergebnis</i>			
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		61.266	24
Øvrige finansielle omkostninger <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	1	-42.608	-39
<b>Resultat før skat</b>		<b>710.396</b>	<b>666</b>
<i>Ergebnis vor Steuern</i>			
Skat af årets resultat <i>Steuern auf das Jahresergebnis</i>	2	-158.059	-149
<b>Årets resultat</b>		<b>552.337</b>	<b>517</b>
<i>Jahresergebnis</i>			

## Forslag til resultatdisponering Vorschlag für die Gewinnverteilung

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		550.000	500
Overført resultat <i>Gewinnvortrag</i>		2.337	17
<b>I alt</b>		<b>552.337</b>	<b>517</b>

### Insgesamt

Domicil 21 ApS | Resultatopgørelse  
Domicil 21 ApS | Gewinn- und Verlustrechnung

9

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

## Aktiver

### Aktiva

	Note	2025	2024
	Anhang	kr. DKK	tkr. tDKK
Investeringsejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>		10.989.652	11.280
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Sachanlagen</i>	3	<b>10.989.652</b>	<b>11.280</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.989.652</b>	<b>11.280</b>
<i>Anlagevermögen</i>			
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		1.986.143	1.325
Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	4	9.959	10
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<b>1.996.102</b>	<b>1.335</b>
Likvide beholdninger <i>Liquide Mittel</i>		688.196	461
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.684.298</b>	<b>1.796</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.673.950</b>	<b>13.076</b>

### Aktiva

Domicil 21 ApS | Balance  
Domicil 21 ApS | Bilanz

10

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

## Passiver

### PASSIVA

	Note	2025	2024
	Anhang	kr. DKK	tkr. tDKK
Anpartskapital		3.000.000	3.000
<i>Gesellschafts-kapital</i>			
Overført resultat		8.091.933	8.090
<i>Gewinnvortrag</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		550.000	500
<i>Vorgeschlagene Dividende</i>			
<b>Egenkapital</b>		<b>11.641.933</b>	<b>11.590</b>
<i>Eigenkapital</i>			
Hensættelse til udskudt skat		316.437	280
<i>Rückstellung für latente Steuern</i>			
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>316.437</b>	<b>280</b>
<i>Rückstellungen</i>			
Depositum og forudbetalt husleje		288.400	288
<i>Übrige Verbindlichkeiten</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>288.400</b>	<b>288</b>
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.000	32
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.132.814	632
<i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen</i>			
Selskabsskat		129.555	121
<i>Körperschaftssteuern</i>			
Anden gæld		132.811	133
<i>Übrige Verbindlichkeiten</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.427.180</b>	<b>918</b>
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Domicil 21 ApS   Balance			11
Domicil 21 ApS   Bilanz			

## Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

### Passiver (fortsat)

Passiva (fortsetzung)

	Note	2025	2024
	Anhang	kr.	tkr.
		DKK	tDKK
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.715.580</b>	<b>1.206</b>
<i>Verbindlichkeiten</i>			
<b>Passiver</b>		<b>13.673.950</b>	<b>13.076</b>

Passiva

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6  
*Vertragliche Verpflichtungen und Eventualposten u.a.*

Medarbejderforhold 7  
*Personalkosten*

# Egenkapitalopgørelse

## Eigenkapital

kr.	Anparts-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
DKK	Gesellschafts-kapital	Gewinn-vortrag	Vor-geschlagene Dividende	Insgesamt
Egenkapital 1. januar 2025 <i>Eigenkapital 1. Januar 2025</i>	3.000.000	8.089.596	500.000	11.589.596
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>		2.337	550.000	552.337
Ordinært udbytte <i>Gezahlte Dividende</i>			-500.000	-500.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>3.000.000</b>	<b>8.091.933</b>	<b>550.000</b>	<b>11.641.933</b>
<i>Eigenkapital 31. Dezember 2025</i>				

# Noter

## Anhänge

	2025	2024
	kr. DKK	tkr. tDKK
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Verbundene Unternehmen</i>	34.558	30
Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>	8.050	9
	<b>42.608</b>	<b>39</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
<i>Steuern auf das Jahresergebnis</i>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst <i>Berechnete Steuer auf das steuerpflichtige Einkomm</i>	121.534	112
Regulering af udskudt skat <i>Regulierung der latenten Steuern</i>	36.525	37
	<b>158.059</b>	<b>149</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Sachanlagen</i>		
kr.		Investerings- ejendomme
DKK		<i>Investitionsim- mobilien</i>
Kostpris 1. januar 2025 <i>Anschaffungskosten 1. Januar 2025</i>		12.745.243
<b>Kostpris 31. december 2025</b> <i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2025</i>		<b>12.745.243</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 <i>Abschreibungen 1. Januar 2025</i>		1.465.920
Årets afskrivninger <i>Abschreibungen des Jahres</i>		289.671
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b> <i>Abschreibungen 31. Dezember 2025</i>		<b>1.755.591</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>10.989.652</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2025</i>		

	2025 kr. DKK	2024 tkr. tDKK
<b>4   Periodeafgrænsningsposter</b>		
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		
Forsikringer <i>Versicherungen</i>	9.959	10
	<b>9.959</b>	<b>10</b>

**5 | Langfristede gældsforpligtelser**

*Langfristige Verbindlichkeiten*

kr.	31/12 2025 gæld i alt 31/12 2025 DKK Gesamtschuld	Afdrag næste år Tilgung nächstes Jahr	Restgæld efter 5 år Restschuld nach 5 Jahren	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 Gesamtschuld
Depositum og forudbetalt husleje <i>Kaution und im Voraus bezahlte Miete</i>	288.400	0	288.400	288.400
	<b>288.400</b>	<b>0</b>	<b>288.400</b>	<b>288.400</b>

**6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

*Vertragliche Verpflichtungen und Eventualposten u.a.*

**Hæftelse i sambeskatningen**

*Haftung des gemeinsamen Besteuerung*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BD Investor ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

*Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch mit der Muttergesellschaft und den sonstigen Gesellschaften in dem gemeinsam veranlagten Konzern für die Steuer des gemeinsam veranlagten Einkommens aus der steuerlichen Organshaft des Konzerns und für mögliche Quellensteuern und Abzugsteuer auf Lizenzgebühren sowie für die Umsatzsteuer aus der Umsatzsteuerorganshaft.*

*Die ausstehende Steuer des gemeinsam veranlagten Einkommens des Konzerns ist dem Jahresbericht der BD Investor ApS, die die Verwaltungsgesellschaft für die gemeinsame Veranlagung ist, zu entnehmen.*

2025                      2024

**7 | Medarbejderforhold**

*Personalkosten*

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:  
*Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitbeschäftigten*

0                              0

Selskabets medarbejdere omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.  
*Die Mitarbeiter der Gesellschaft umfassen die Geschäftsführung, die keine Vergütung erhält.*

# Anvendt regnskabspraksis

Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for Domicil 21 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

*Der Jahresbericht für Domicil 21 ApS für 2025 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Größenklasse B mit Wahl der Bestimmungen der Größenklasse C.*

*Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im letzten Jahr erarbeitet.*

## Änderung infolge af en ændring af Darstellung

*Die Darstellung der Investitionsimmobilie wurde geändert, sodass der Bilanzposten „Grundstücke und Gebäude“ im Geschäftsjahr in seinem inhaltlichen Begriff „Investitionsimmobilien“ umbenannt wurde.*

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Nettoumsatz

*Mieteinnahmen werden für den Zeitraum bis zum Ende des Geschäftsjahres abgegrenzt. Die berechneten Beiträge zur Deckung der Wärme sind nicht in den Mieteinnahmen enthalten.*

### Sonstige externe Kosten

*Sonstige externe Kosten umfassen Kosten für Verkauf, Werbung, Verwaltung, Räume, Verluste in Verbindung mit Schuldnern, Leasingkosten usw.*

### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

*Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen des Finanzierungsleasings, Vergütung im Rahmen der Steuervorauszahlungsregelung u.a. finanzielle Erträge und Aufwendungen werden mit den Beträgen, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen, zusammengefasst.*

### Steuern

*Die Steuer auf das Jahresergebnis, die aus der aktuellen Steuer des Jahres und der Verschiebung der latenten Steuer des Jahres besteht, wird in die Gewinn-/Verlustrechnung mit dem Anteil aufgenommen, der auf das Jahresergebnis bezogen werden kann, und mit dem Anteil direkt auf das Eigenkapital bezogen, der direkt auf Eigenkapitalbuchungen zurückgeführt werden kann.*

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdi:

Bygninger  
Gebäude

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Bilanz

### Sachanlagen

Investitionsimmobilien werden zu den Anschaffungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibungen, gegebenenfalls vermindert um Wertberichtigungen angesetzt. Bei Grundstücken werden keine Abschreibungen durchgeführt.

Abschreibungsgrundlage sind die Anschaffungskosten nach Abzug des angesetzten Restwertes am Ende der Nutzungsdauer.

Die Anschaffungskosten umfassen den Anschaffungspreis abzüglich der direkt mit der Anschaffung verbundenen Kosten, bis zu dem Zeitpunkt an dem der Vermögensgegenstand einsatzbereit ist. Bei Aktiva aus eigener Fertigung umfassen die Anschaffungskosten die Kosten für Material, Komponenten, Zulieferer, direkte Lohnkosten sowie indirekte Herstellungskosten.

Die linearen Abschreibungen basieren auf der im Folgenden dargestellten Schätzung der zu erwartenden Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und des Restwerts am Ende der Nutzungsdauer:

Brugstid Nutzungsdauer	Restværdi Restwert
40 år	0 %

Gewinne oder Verluste bei der Veräußerung von Sachanlagen ergeben sich aus dem Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis abzüglich der Veräußerungskosten und des Buchwerts zum Veräußerungszeitpunkt. Gewinne oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung bei den Abschreibungen ausgewiesen.

### Wertminderung von Sachanlagen

Der Buchwert von sachanlagen wird jährlich auf Anzeichen einer Wertminderung geprüft, die über das, was durch die Abschreibung ausgedrückt wird, hinausgeht

Wenn Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen, wird jedes einzelne Aktiv, bzw. jede einzelne Gruppe von Aktiva einem Abwertungstest unterzogen. Es wird eine Abwertung auf den Wiederbeschaffungswert vorgenommen, wenn dieser niedriger als der Buchwert ist.

# Anvendt regnskabspraksis

## Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

*Der Wiederbeschaffungswert ist der höchste Wert für den Nettoverkaufspreis und den Kapitalwert. Der Kapitalwert wird als der Zeitwert des erwarteten Netto-Cashflows aus der Anwendung des Aktivs oder der Gruppe von Aktiva und des erwarteten Netto-Cashflows aus dem Verkauf des Aktivs oder der Gruppe von Aktiva nach Ende der Nutzungsdauer festgelegt.*

### Forderungen

*Forderungen werden zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nennwert entsprechen. Der Wert wird durch Abwertungen zur Vermeidung erwarteter Verluste reduziert.*

### Rechnungsabgrenzungsposten, Aktiva

*Unter Aktiva verbuchte Rechnungsabgrenzungsposten umfassen aufgewendete Kosten bezüglich der nachfolgenden Geschäftsjahre.*

### Steuerverbindlichkeiten und latente Steuern

*Laufende Steuerverbindlichkeiten und -guthaben werden in der Bilanz als auf der Grundlage des steuerpflichtigen Ertrags des Jahres berechnete Steuern unter Abzug von Steuern für steuerpflichtige Erträge vergangener Jahre und bezahlter Vorsteuern erfasst.*

*Die Gesellschaft wird mit konzernverbundenen dänischen Gesellschaften gemeinschaftlich besteuert. Die aktuelle Körperschaftssteuer wird unter den gemeinschaftlich besteuerten Gesellschaften gemäß deren steuerpflichtigem Einkommen verteilt, und zwar bei voller Verteilung mit Erstattung bei einem steuerlichen Defizit. Die gemeinschaftlich besteuerte Gesellschaften fallen unter die Steuervorauszahlungsregelung. Geschuldete und gutgeschriebene Gemeinschaftsbesteuerungsbeiträge werden in der Bilanz unter Umsatzaktiva und Verbindlichkeiten verbucht.*

*Latente Steuern werden gemäß den vorübergehenden Differenzen zwischen Buchwert und Steuerwert von Aktiva und Verbindlichkeiten bemessen.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 inden for samme 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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

*Aktive latente Steuern, darunter der Steuerwert vortragsberechtigter steuerlicher Defizite, werden zu dem Wert erfasst, in dessen Höhe sie voraussichtlich genutzt werden können, entweder im steuerlichen Ausgleich für zukünftige Erträge oder bei der Verrechnung mit latenten Steuerverbindlichkeiten innerhalb der gleichen juristischen Steuereinheit.*

*Latente Steuern sind auf Grundlage der Steuervorschriften und -sätze zu berechnen, die laut der Gesetzgebung am Bilanzstichtag Gültigkeit haben, wenn die latenten Steuern voraussichtlich als laufende Steuern fällig werden. Änderungen bei der latenten Steuer infolge von Änderungen der Steuersätze werden in die Gewinn-/Verlustrechnung aufgenommen, mit Ausnahme von Posten, die direkt im Eigenkapital geführt werden.*

### Verbindlichkeiten

*Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Betrag abzüglich der entstandenen Darlehenskosten verbucht. In darauffolgenden Zeiträumen werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu den akkumulierten Anschaffungskosten bewertet, die dem kapitalisierten Wert bei Anwendung des effektiven Zinssatzes entsprechen, sodass der Unterschied zwischen dem Darlehensbetrag und dem Nennwert über den Darlehenszeitraum hinweg in die Gewinn- und Verlustrechnung übernommen wird.*

*Die fortgeführten Anschaffungskosten der kurzfristigen Verbindlichkeiten entsprechen in der Regel dem Nennwert.*