
Domis Voldbjergvej Bolig ApS

Helga Pedersens Gade 63, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 40 50 54 74

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/4 2025

Nemanja Stankovic
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Domis Voldbjergvej Bolig ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. april 2025

Direktion

Jens Møller Boeriis

Andreas Haugstrup Hommelhoff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Domis Voldbjergvej Bolig ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Domis Voldbjergvej Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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.

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

Aarhus C, den 25. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Domis Voldbjergvej Bolig ApS Helga Pedersens Gade 63 8000 Aarhus C CVR-nr: 40 50 54 74 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus |
| Direktion | Jens Møller Boeriis Andreas Haugstrup Hommelhoff |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttotab før værdiregulering | | -128.892 | -54.569 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | -1.423.446 | 0 |
| Bruttotab efter værdiregulering | | -1.552.338 | -54.569 |
| Finansielle indtægter | | 5.433 | 676 |
| Resultat før skat | | -1.546.905 | -53.893 |
| Skat af årets resultat | 4 | 289.952 | 11.675 |
| Årets resultat | | -1.256.953 | -42.218 |
| Resultatdisponering | | | |
| | | 2024 | 2023 |
| | | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -1.256.953 | -42.218 |
| | | -1.256.953 | -42.218 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme under udførelse | | 6.000.000 | 7.063.018 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 6.000.000 | 7.063.018 |
| Anlægsaktiver | | 6.000.000 | 7.063.018 |
| Likvide beholdninger | | 387.653 | 930.190 |
| Omsætningsaktiver | | 387.653 | 930.190 |
| Aktiver | | 6.387.653 | 7.993.208 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | -906.027 | 350.926 |
| Egenkapital | | -866.027 | 390.926 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 230.162 |
| Hensatte forpligtelser | | 0 | 230.162 |
| Ansvarlig lånekapital | | 6.750.000 | 6.750.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 6.750.000 | 6.750.000 |
| Ansvarlig lånekapital | 6 | 464.922 | 604.495 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 5.438 | 11.663 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 20.633 | 0 |
| Anden gæld | | 12.687 | 5.962 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 503.680 | 622.120 |
| Gældsforpligtelser | | 7.253.680 | 7.372.120 |
| Passiver | | 6.387.653 | 7.993.208 |
| Kapitalberedskab | 1 | | |
| Væsentligste aktiviteter | 2 | | |
| Medarbejderforhold | 3 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Nærtstående parter | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 40.000 | 350.926 | 390.926 |
| Årets resultat | 0 | -1.256.953 | -1.256.953 |
| Egenkapital 31. december | 40.000 | -906.027 | -866.027 |

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabet har pr. 31. december 2024 tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabets ledelse vurderer at have tilstrækkeligt likviditet til at svare selskabets forpligtelser.

Selskabets ledelse vurderer, at kapitalberedskabet er sikret.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudvikling.

3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| 0 | 0 |

4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

| 2024 | 2023 |
|-----------------|----------------|
| DKK | DKK |
| -230.162 | -10.570 |
| -59.790 | -1.105 |
| -289.952 | -11.675 |

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investeringsejendomme under udførelse |
|--|---|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 7.063.018 |
| Tilgang i årets løb | 360.428 |
| Kostpris 31. december | <u>7.423.446</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 |
| Årets værdireguleringer | -1.423.446 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-1.423.446</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>6.000.000</u> |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | <u>360.428</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomsprojekt er fortsat under opførelse. Dagsværdien er pr. 31. december 2024 vurderet af en uafhængig mægler. Det er ledelsens vurdering, at mæglervurderingen er repræsentativ for dagsværdien pr. 31. december 2024. Ejendommene er beliggende i Aarhus.

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |

6. 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 | 6.750.000 | 6.750.000 |
| Langfristet del | 6.750.000 | 6.750.000 |
| Inden for 1 år | 464.922 | 604.495 |
| | <u>7.214.922</u> | <u>7.354.495</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i investeringsejendomme under udførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi på | 6.000.000 | 7.063.018 |

Andre eventualforpligtelser

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

8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> |
|---|-----------------|
| CBH Holding Aarhus ApS, CVR-nr. 36 04 13 74 | Aarhus |

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis Voldbjergvej Bolig ApS for 2024 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.

Årsregnskabet for 2024 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.

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.

Resultatopgørelse

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært omkostninger til investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører og henførbare omkostninger og opførelsesperioden.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme under udførelse er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige mæglerfirma DB Risskov ApS.

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, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

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