

Domesta Vestervold ApS

Marienlystvej 33, 7800 Skive
CVR-nr. 38 70 81 55

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.04.23

Ole Brøndum Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

Selskabet

Domesta Vestervold ApS
Marienlystvej 33
7800 Skive
Hjemsted: Skive
CVR-nr.: 38 70 81 55
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Ole Brøndum Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

H & F Ivest ApS, Skive

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 for Domesta Vestervold 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. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 14. april 2023

Direktionen

Ole Brøndum Jensen

Til kapitalejerne i Domesta Vestervold ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Domesta Vestervold ApS for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 fejlinformation, 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 revisionen af årsregnskabet

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

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 årsregnskabet, 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Skive, den 14. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Kirkegaard Dalberg

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30216

Resultatopgørelse

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	Bruttoresultat	-23.518	71.355
4	Finansielle indtægter	13.091	7.867
5	Finansielle omkostninger	-18.023	-17.432
	Resultat før skat	-28.450	61.790
	Skat af årets resultat	-174.726	-13.594
	Årets resultat	-203.176	48.196
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-203.176	48.196
	I alt	-203.176	48.196

Note	Balance	
	30.09.22 DKK	30.09.21 DKK
AKTIVER		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	405.656	402.031
Udskudt skatteaktiv	0	176.277
Andre tilgodehavender	0	18.628
Tilgodehavender i alt	405.656	596.936
Likvide beholdninger	7.503	15.892
Omsætningsaktiver i alt	413.159	612.828
Aktiver i alt	413.159	612.828
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-128.187	74.989
Egenkapital i alt	-78.187	124.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	14.469
Gæld til tilknyttede virksomheder	467.345	449.370
Anden gæld	24.001	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	491.346	487.839
Gældsforpligtelser i alt	491.346	487.839
Passiver i alt	413.159	612.828

6 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22			
Saldo pr. 01.10.21	50.000	74.989	124.989
Forslag til resultatdisponering	0	-203.176	-203.176
Saldo pr. 30.09.22	50.000	-128.187	-78.187

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for kredit på ca. DKK 50 mio. i søsterselskabet Domesta Kildehusene ApS. Selvskyldnerkautionen blev etableret i 2015 i forbindelse med stiftelse af Domesta Kildehusene ApS.

Aktiviteten i Domesta Kildehusene ApS består af et ejendomsprojekt, hvor salget er stagneret som følge af den negative effekt på boligmarkedet, der er afledt af følgevirkningerne af den russiske invasion i Ukraine i februar 2022.

Det svigtende salg har medført pres på kreditfaciliteterne i Domesta Kildehusene ApS, og der er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen igangsat en positiv dialog med kreditinstituttet om sikring af kreditfaciliteter, der vil være tilstrækkelige til at fastholde den hensigtsmæssige salgsindsats.

Det er således ledelsens vurdering, at der vil kunne opretholdes det nødvendige likviditetsberedskab for det kommende år, som sikrer, at Domesta Kildehusene ApS kan fortsætte sine aktiviteter for det kommende år.

Det er derfor ledelsens forventning, at der ikke vil opstå forpligtelser relateret til selvskyldnerkautionen, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber, der indgår med t.DKK 406 pr. 30. september 2022, er relateret til finansiering af ejendomsprojektet i søsterselskabet Domesta Kildehusene ApS, jævnfør omtalen under note 1.

Det er ledelsens vurdering, at der vil kunne opnås en positiv avance ved projektet i Domesta Kildehusene ApS, og at koncernmellemlæggelserne derved vil kunne tilbagebetales fuldt ud, hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning af værdien af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på balancedagen.

Fortsat uro og usikkerhed omkring primært inflation, renteudvikling og mulighederne for at opnå finansiering af boligkøb medfører imidlertid, at der er usikkerhed forbundet med indtjeningen i projekt, hvilket medfører en tilhørende usikkerhed forbundet med værdien af tilgodehavender og tilknyttede virksomheder.

3. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse, projektudvikling og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.091	5.259
Øvrige finansielle indtægter	0	2.608
I alt	13.091	7.867

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.975	17.283
Renteomkostninger i øvrigt	48	149
I alt	18.023	17.432

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H & F Invest ApS og dets datterselskaber. Selskaberne i sambeskatningen hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.