



Domus Ejendomme A/S

Tempovej 24
8500 Grenaa
CVR-nr. 36952636

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.06.2023

Peter Laursen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Domus Ejendomme A/S

Tempovej 24

8500 Grenaa

CVR-nr.: 36952636

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Emma Marie Laursen, formand

Peter Laursen

Harald Christian Hougaard

Direktion

Peter Laursen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Domus Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenå, den 08.06.2023

Direktion

Peter Laursen

direktør

Bestyrelse

Emma Marie Laursen

formand

Peter Laursen

Harald Christian Hougaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Domus Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Domus Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 08.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 652 t.kr. mod et overskud på 6.915 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 62.878 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.265.115	3.174.603
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(497.739)	10.220.186
Personaleomkostninger	1	(3.197.968)	(3.266.638)
Af- og nedskrivninger		(25.476)	(25.476)
Driftsresultat		543.932	10.102.675
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(3.983)	(3.026)
Andre finansielle indtægter	2	1.538	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.376.293)	(1.232.572)
Resultat før skat		(834.806)	8.867.077
Skat af årets resultat	4	182.725	(1.951.712)
Årets resultat		(652.081)	6.915.365
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(652.081)	6.915.365
Resultatdisponering		(652.081)	6.915.365

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		143.851.350	135.768.812
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		58.182	83.658
Materielle aktiver	5	143.909.532	135.852.470
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.942	34.925
Finansielle aktiver	6	30.942	34.925
Anlægsaktiver		143.940.474	135.887.395
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		178.767	123.132
Andre tilgodehavender		95.268	47.588
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		179.278	356.288
Tilgodehavender		453.313	527.008
Likvide beholdninger		244.102	218.985
Omsætningsaktiver		697.415	745.993
Aktiver		144.637.889	136.633.388

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		62.377.945	63.030.026
Egenkapital		62.877.945	63.530.026
Udskudt skat		17.859.493	17.813.000
Hensatte forpligtelser		17.859.493	17.813.000
Bankgæld		34.881.730	34.289.801
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.867.106	17.223.930
Anden gæld		58.557	58.557
Langfristede gældsforpligtelser	7	59.807.393	51.572.288
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	628.098	496.178
Bankgæld		0	11.744
Deposita		1.832.880	1.512.565
Modtagne forudbetalinger fra kunder		96.815	59.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser		790.688	859.061
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		325.838	248.008
Anden gæld		418.739	530.817
Kortfristede gældsforpligtelser		4.093.058	3.718.074
Gældsforpligtelser		63.900.451	55.290.362
Passiver		144.637.889	136.633.388
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	63.030.026	63.530.026
Årets resultat	0	(652.081)	(652.081)
Egenkapital ultimo	500.000	62.377.945	62.877.945

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	2.997.532	3.103.705
Pensioner	105.449	86.077
Andre omkostninger til social sikring	64.270	55.146
Andre personaleomkostninger	30.717	21.710
	3.197.968	3.266.638

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	6
---	---	---

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.538	0
	1.538	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	234.732	133.942
Renteomkostninger i øvrigt	1.094.011	1.079.855
Valutakursreguleringer	0	18.775
Øvrige finansielle omkostninger	47.550	0
	1.376.293	1.232.572

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	46.493	2.308.000
Regulering vedrørende tidligere år	(49.940)	0
Refusion i sambeskatning	(179.278)	(356.288)
	(182.725)	1.951.712

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	60.612.897	127.380
Tilgange	8.580.277	0
Kostpris ultimo	69.193.174	127.380
Af- og nedskrivninger primo	0	(43.722)
Årets afskrivninger	0	(25.476)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(69.198)
Dagsværdireguleringer primo	75.155.915	0
Årets dagsværdireguleringer	(497.739)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	74.658.176	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	143.851.350	58.182

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korregeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er afkastkravet, 5-6,5 % i 2022 mod 5-6,5 % i 2021.

Følsomhedsanalyse

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en forøgelse i afkastkravet på 0,5 %-point udgør en reduktion i dagsværdien med 12,4 mio. kr., mens en reduktion i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5 %-point vil medføre en forøgelse i dagsværdien på 15 mio. kr.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	50.000
Kostpris ultimo	50.000
Nedskrivninger primo	(15.075)
Andel af årets resultat	(3.983)
Nedskrivninger ultimo	(19.058)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.942

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
CLUBTAN Locations ApS	Norrdjurs	ApS	100

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Bankgæld	628.098	496.178	34.881.730	29.563.135
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	24.867.106	24.894.956
Anden gæld	0	0	58.557	58.557
	628.098	496.178	59.807.393	54.516.648

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Comitatus Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver med i alt 43.227 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 143.851 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.