



## Domus Axel A/S

Jyllandsgade 8  
7100 Vejle  
CVR-nr. 30551427

## Årsrapport 01.10.2023 - 31.12.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.02.2025

---

**Tomas Kjær Andersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Domus Axel A/S  
Jyllandsgade 8  
7100 Vejle

CVR-nr.: 30551427  
Stiftelsesdato: 01.06.2007  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 01.10.2023 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Bo Svenningsen, formand  
Tomas Kjær Andersen  
Søren Bay Ramsdahl

## Direktion

Tomas Kjær Andersen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 31.12.2024 for Domus Axel 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 07.02.2025

## Direktion

**Tomas Kjær Andersen**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Bo Svenningsen**  
formand

**Tomas Kjær Andersen**

**Søren Bay Ramsdahl**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Domus Axel A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Domus Axel A/S for regnskabsåret 01.10.2023 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 31.12.2024 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.

### 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 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.

### **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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 07.02.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg, opførelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i forbindelse med overdragelse til en ny kapitalejer opnået en rekonstruktion af selskabets kapitalforhold, herunder en gældseftagelse med de samlede kreditorer, der resulterer i en indtægt på 126,4 mio. kr.

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.690.978</b>	<b>(29.849.260)</b>
Andre finansielle indtægter	1	126.412.734	0
Andre finansielle omkostninger	2	(2.540.482)	(3.612.982)
<b>Resultat før skat</b>		<b>126.563.230</b>	<b>(33.462.242)</b>
Skat af årets resultat	3	(126.936)	(3.221)
<b>Årets resultat</b>		<b>126.436.294</b>	<b>(33.465.463)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		126.436.294	(33.465.463)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>126.436.294</b>	<b>(33.465.463)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Handelsejendomme		34.000.000	34.000.000
<b>Varebeholdninger</b>	4	<b>34.000.000</b>	<b>34.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	62.645
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>62.645</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.000.000</b>	<b>34.062.645</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.000.000</b>	<b>34.062.645</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		(4.326.005)	(130.762.299)
<b>Egenkapital</b>		<b>(326.005)</b>	<b>(126.762.299)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.659.979	70.507.357
Deposita		264.000	249.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.107.819
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	3.221
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>18.923.979</b>	<b>75.867.397</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	787.566	0
Bankgæld		1.866.253	84.490.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	94.226
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.357.472	0
Skyldig skat		130.157	0
Anden gæld		225.578	372.329
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.402.026</b>	<b>84.957.547</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.326.005</b>	<b>160.824.944</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.000.000</b>	<b>34.062.645</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	(130.762.299)	(126.762.299)
Årets resultat	0	126.436.294	126.436.294
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>(4.326.005)</b>	<b>(326.005)</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gældseftergivelse o.l.	126.412.734	0
	<b>126.412.734</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	650.736	250.613
Renteomkostninger i øvrigt	1.889.745	3.362.369
Øvrige finansielle omkostninger	1	0
	<b>2.540.482</b>	<b>3.612.982</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	126.936	3.221
	<b>126.936</b>	<b>3.221</b>

## 4 Varebeholdninger

Renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 7.958 t.kr.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	787.566	18.659.979	15.369.013
Deposita	0	264.000	0
	<b>787.566</b>	<b>18.923.979</b>	<b>15.369.013</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår fra 01.02.2024 i en dansk sambeskatning med Bo-To Holding ApS som administrationselskab. Før denne dato var selskabet sambeskattet med Selskabet af 20. september 2013 ApS. 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.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.000 t.kr. i varebeholdninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte varebeholdninger udgør 34.000 t.kr.

Der er endvidere afgivet sikkerhed på i alt 409 t.kr. over for bl.a. Ejerforeningen Domus Axel.

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Bo-To Holding ApS, Jyllandsgade 8, 7100 Vejle

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet har omlagt regnskabsår som en konsekvens af ændring i koncernforhold således, at selskabets regnskabsår følger de øvrige koncernselskaber. Dette betyder, at indeværende regnskabsperiode indeholder 15 måneder mod 12 måneder i den foregående regnskabsperiode.

## 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, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

**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.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende 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, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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****Varebeholdninger**

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt projektudviklingssager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Nettorealiseringsværdi for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, placeringen af grunde og bygninger, forventet afkast, vedligeholdelsesstand samt ekstern vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Skyldig og tilgodehavende 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.