

# **Domus Apartments DK ApS**

Vandkunsten 3, 3., 1467 København K

CVR-nr. 36 39 65 47

## **Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2025.

---

Christian Søborg Dehn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse                                       | 10          |
| Balance   | 11          |
| Noter   | 13          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Domus Apartments DK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. december 2025

### Direktion

Christian Søborg Dehn  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Domus Apartments DK ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Domus Apartments DK ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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.

#### 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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 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.

København, den 15. december 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jacob Rod Andersen

statsautoriseret revisor  
mne47770

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Domus Apartments DK ApS  
Vandkunsten 3, 3.  
1467 København K

CVR-nr.: 36 39 65 47  
Stiftet: 2. oktober 2014  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
11. regnskabsår

### Direktion

Christian Søborg Dehn, direktør

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drive virksomhed indenfor boliganvisning, ferieboligudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 2.227.300 kr. mod 3.125.618 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -95.816 kr. mod 1.307.375 kr. sidste år.

### Kapitaltab

Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres indenfor de kommende regnskabsår ved egen indtjening, da selskabet generer positivt driftafkast. Endvidere er selskabets drift delvist finansieret via indskud fra selskabets ejer. Det er ledelsens forventninger, at selskabets nuværende driftsafkast er tilstrækkelige til at imødekomme de løbende omkostninger og forpligtelser. Selskabets ejere har endvidere aflagt en støtteerklæring.

På denne baggrund er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Domus Apartments DK ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendommene indeholder omkostninger vedrørende leje af ejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |          |
|---|----------|
|   | Brugstid |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

| <u>Note</u>                                       | <u>2024/25</u><br>kr. | <u>2023/24</u><br>kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>2.227.300</b>      | <b>3.125.618</b>      |
| 2 Personaleomkostninger                           | -1.687.859            | -1.308.369            |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -121.895              | -105.346              |
| Andre finansielle indtægter                       | 8.722                 | 114                   |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -522.084              | -406.474              |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-95.816</b>        | <b>1.305.543</b>      |
| Skat af årets resultat                            | 0                     | 1.832                 |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-95.816</b>        | <b>1.307.375</b>      |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                       |                       |
| Overføres til overført resultat                   | 0                     | 1.307.375             |
| Disponeret fra overført resultat                  | -95.816               | 0                     |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-95.816</b>        | <b>1.307.375</b>      |

**Balance 30. juni****Aktiver**

| <u>Note</u>                                 | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                  |                  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 351.423          | 473.318          |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | 351.423          | 473.318          |
| Deposita                                    | 1.940.779        | 2.228.291        |
| Finansielle anlægsaktiver i alt             | 1.940.779        | 2.228.291        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>2.292.202</b> | <b>2.701.609</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 710.627          | 514.500          |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 71.000           | 24.000           |
| Andre tilgodehavender                       | 161.543          | 12.000           |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 19.500           | 19.500           |
| Tilgodehavender i alt                       | 962.670          | 570.000          |
| Likvide beholdninger                        | 703.870          | 817.385          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>1.666.540</b> | <b>1.387.385</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>3.958.742</b> | <b>4.088.994</b> |

**Balance 30. juni****Passiver**

| <u>Note</u>                              | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.       |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                   |
| Virksomhedskapital                       | 50.000           | 50.000            |
| Overført resultat                        | -390.119         | -2.871.363        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-340.119</b>  | <b>-2.821.363</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                   |
| Deposita                                 | 3.146.702        | 3.172.509         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 971.462          | 1.025.433         |
| Anden gæld                               | 0                | 728.333           |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 4.118.164        | 4.926.275         |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld    | 0                | 1.285.519         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 62.500           | 62.500            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 0                | 327.621           |
| Anden gæld                               | 118.197          | 308.442           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 180.697          | 1.984.082         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>4.298.861</b> | <b>6.910.357</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>3.958.742</b> | <b>4.088.994</b>  |

1 Selskabets kapitalberedskab

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Noter

### 1. Selskabets kapitalberedskab

Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres indenfor de kommende regnskabsår ved egen indtjening, da selskabet generer positivt driftafkast. Endvidere er selskabets drift delvist finansieret via indskud fra selskabets ejer. Det er ledelsens forventninger, at selskabets nuværende driftsafkast er tilstrækkelige til at imødekomme de løbende omkostninger og forpligtelser. Selskabets ejere har endvidere aflagt en støtteerklæring.

På denne baggrund er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

|  | 2024/25          | 2023/24          |
|--|------------------|------------------|
|  | kr.              | kr.              |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                |                  |                  |
| Lønninger og gager                             | 1.668.251        | 1.287.257        |
| Andre omkostninger til social sikring          | 19.608           | 21.112           |
|  | <b>1.687.859</b> | <b>1.308.369</b> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 3                | 3                |

### 3. Gældsforpligtelser

|                                     | Gæld i alt<br>30/6 2025 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>30/6 2025 |
|-------------------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|
|                                     | kr.                     | kr.   | kr.                              |
| Deposita                            | 3.146.702               | 0   | 3.146.702                        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 971.462                 | 0   | 971.462                          |
|                                     | <b>4.118.164</b>        | <b>0</b>                                    | <b>4.118.164</b>                 |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 4.118 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**Noter**

---

**4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

|   |              |
|---|--------------|
|   | <u>t.kr.</u> |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt | <u>59</u>    |