
Domis ApS

Helga Pedersens Gade 63, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 44 08 41 63

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 2/4 2025

Nemanja Stankovic
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Domis ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 2. april 2025

Direktion

Nemanja Stankovic
Adm. direktør

Andreas Haugstrup Hommelhoff
direktør

Bestyrelse

Bo Holse
formand

Andreas Haugstrup Hommelhoff Kathrine Hommelhoff

Nicolai Hommelhoff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Domis ApS

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Domis ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernens og 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.
- 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 2. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet	Domis ApS Helga Pedersens Gade 63 8000 Aarhus C CVR-nr: 44 08 41 63 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Bo Holse, formand Andreas Haugstrup Hommelhoff Kathrine Hommelhoff Nicolai Hommelhoff
Direktion	Nemanja Stankovic Andreas Haugstrup Hommelhoff
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Koncernoversigt

Selskab	Hjemsted	Ejerandel
Domis ApS	Aarhus	
Dattervirksomheder		
Domis Frederikshavn Holding A/S	Aarhus	100%
Domis Frederikshavn A/S	Aarhus	100%
Domis Holding A/S	Aarhus	60%
Domis Forsvarsakademiet A/S	Aarhus	60%
Domis Batteriet Holding ApS	Aarhus	80%
Domis Batteriet Projekt Holding ApS	Aarhus	80%
Domis Batteriet Projekt ApS	Aarhus	80%
Batteriet K/S	Aarhus	80%
Komplementarselskabet Batteriet ApS	Aarhus	80%
Batteriet Projekt A ApS	Aarhus	80%
Batteriet A P/S	Aarhus	80%
Batteriet Projekt B ApS	Aarhus	80%
Batteriet B P/S	Aarhus	80%
Batteriet Projekt C ApS	Aarhus	80%
Batteriet C P/S	Aarhus	80%
Batteriet Projekt D ApS	Aarhus	80%
Batteriet D P/S	Aarhus	80%
Fuglebjerg ApS *	Aarhus	45%
Færgebyen ApS	Aarhus	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	51%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	100%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	100%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	60%
Karolinegården A/S *	Aarhus	30%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	60%
Domis Frederiksplads 1.0 ApS	Aarhus	60%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	51%
Lighthouse Parkering ApS	Aarhus	51%
Associerede virksomheder		
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	50%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	50%
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	27,5%
Ø2 Living ApS	Aarhus	35%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	30%
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS	Aarhus	48%
Projektus III ApS	Aarhus	50%
Ølsted Bakker 1 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 2 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 3 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 4 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 5 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 6 ApS	Aarhus	25%

Koncernoversigt

Ølsted Bakker 7 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	25%
Domis 1.0 K/S * *	Aarhus	100%
Midtfasen 2 ApS	Aarhus	50%
Midtfasen 3 P/S	Aarhus	50%
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS	Aarhus	50%

* Bestemmende indflydelse via ejeraftale

* * Ingen bestemmende indflydelse via ejeraftale

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2024	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Bruttofortjeneste	24.929	15.013	17.604
Resultat af primær drift	-7.031	-13.940	17.687
Resultat af finansielle poster	-35.990	-13.473	28.774
Årets resultat	-37.807	-22.931	39.781
Balance			
Balancesum	1.398.889	1.423.477	1.421.651
Investeringer i materielle anlægsaktiver	50.846	41.269	103.725
Egenkapital	427.860	415.243	440.642
 Antal medarbejdere	 24	 12	 1
Nøgletal			
Afkastningsgrad	-0,5%	-1,0%	1,2%
Soliditetsgrad	30,6%	29,2%	31,0%

Med henvisning til årsregnskabsloven § 128, stk. 6 er der udeladt sammenligningstal for 3. og 4. foregående regnskabsår.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde kapitalandele i unoterede selskaber der arbejder med driftsejendomme samt ejendomsudvikling med henblik på at opnå et løbende afkast af den investerede kapital.

Domis koncernens aktiviteter kan segmenteres i følgende forretningsben:

- Investerings ejendomme som driftes
- Handelsejendomme opført med henblik på salg
- Ejendomme under opførsel

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på TDKK 37.807, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på TDKK 427.860.

Det realiserede koncernresultat for 2024 anses ikke for tilfredsstillende.

De primære årsager til det utilfredsstillende, realiserede koncernresultat er, at der er foretaget værdireguleringer såvel nedskrivninger af koncernens investerings- og handelsejendomme, som er afledt af markedsmæssige forhold. I regnskabsåret har et af koncernens projekter været påvirket af markant højere tomgangsprocenter end budgetteret, hvilket har medført en lavere projektavance, da projektet stod færdigopført.

Foruden ovenstående er tomgangsprocenterne for koncernens investerings ejendomme generelt set på et tilfredsstillende niveau. Det er ledelsens vurdering, at de tilfredsstillende tomgangsprocenter kan tilskrives beligheden og kvaliteten af koncernens lejemål, hvorimod den høje tomgangsprocent på det i regnskabsåret færdigopførte boligudlejningsprojekt, beliggende i Ry, kan henføres til en afmætning af markedet for lejeboliger i lokalområdet.

De samfundsøkonomiske forhold, med fortsat høje renteniveauer, har påvirket koncernens resultat negativt. På trods af høje finansieringsomkostninger har koncernen været begunstiget af renteswaps, som har sikret dele af koncernens pengestrømme. Der henvises til note 15 for omtale af renteswaps.

Koncernens portefølje af handelsejendomme er blevet reduceret i regnskabsåret, da flere projekter er blevet realiseret.

Ledelsen har igangsat første etape af projektet Byggens Bastion i 2024, hvor opførelsen igangsættes i starten af det kommende regnskabsår.

I regnskabsåret har koncernen frasolgt en udviklings ejendom beliggende i Næstved for at kunne fokusere koncernens ressourcer omkring øvrige, eksisterende udviklingsprojekter i porteføljen.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Ledelsens forventning til regnskabsåret var et resultat før skat i niveauet TDKK -5.000 til TDKK 5.000 før værdireguleringer og ekstraordinære poster.

Det realiserede koncernresultat før skat udgør TDKK -16.000, når der korrigeres for værdireguleringer og ekstraordinære poster.

Budgetafvigelsen før skat kan primært henføres til tomgangsprocenten i et i regnskabsåret færdigopført boligudlejningsprojekt, hvilket har medført end lavere projektavance end budgetteret.

Ledelsesberetning

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer i 2025 samlet set et koncernresultat før skat i niveauet TDKK -9.300 til TDKK 700 før værdireguleringer og ekstraordinære poster.

Der er stor usikkerhed omkring udviklingen i samfundsøkonomiske forhold, og udfaldet heraf vil have væsentlig påvirkning på koncernens ejendomsportefølje. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen er velkonsolideret og modstandsdygtig i tilfælde af samfundsøkonomiske udsving.

Ledelsen har besluttet at sætte fem af koncernens investeringsejendomme (erhverv) til salg med henblik på at fokusere koncernens ressourcer på andre forretningsaktiviteter. Det er ledelsens forventning, at handler vil materialisere sig for størstedelen af de udbudte erhvervsenheder i det kommende regnskabsår.

Det er ledelsens målsætning at der i det kommende regnskabsår vil være positiv fremdrift i såvel udlejning som salg i koncernens ejendomsportefølje.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi baseret på anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Der henvises til note 1 og 9, hvor der er udarbejdet analyser af følsomheden ved opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		24.929	15.013	3.834	147
Værdiregulering af investeringsaktiver		-18.148	-20.632	0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		6.781	-5.619	3.834	147
Personaleomkostninger	2	-13.794	-8.303	-12.399	-6.695
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-18	-18	0	0
Resultat før finansielle poster		-7.031	-13.940	-8.565	-6.548
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	0	-29.842	-31.061
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	-15.752	7.136	-1.794	21.745
Finansielle indtægter	5	3.882	3.953	8.566	777
Finansielle omkostninger	6	-24.120	-24.562	-67	-139
Resultat før skat		-43.021	-27.413	-31.702	-15.226
Skat af årets resultat	7	5.214	4.482	898	0
Årets resultat	8	-37.807	-22.931	-30.804	-15.226

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	9	1.116.493	1.103.704	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	434	42	410	0
Materielle anlægsaktiver		1.116.927	1.103.746	410	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	276.800	284.009
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	128.850	167.663	11.328	13.926
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	13	23.648	25.178	0	0
Deposita	13	585	574	585	574
Andre tilgodehavender	13	5.253	6.530	0	0
Finansielle anlægsaktiver		158.336	199.945	288.713	298.509
Anlægsaktiver		1.275.263	1.303.691	289.123	298.509
Varebeholdninger	14	64.543	74.473	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.969	1.654	80.153	48.313
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.904	11.524	277	13
Andre tilgodehavender	15	1.497	9.462	733	498
Periodeafgrænsningsposter	16	862	2.403	495	487
Tilgodehavender		21.232	25.043	81.658	49.311
Likvide beholdninger		37.851	20.270	475	4.304
Omsætningsaktiver		123.626	119.786	82.133	53.615
Aktiver		1.398.889	1.423.477	371.256	352.124

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		40	40	40	40
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	1.393	36.017
Reserve for sikringstransaktioner		4.097	5.093	0	0
Overført resultat		357.100	335.994	359.804	305.070
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		361.237	341.127	361.237	341.127
Minoritetsinteresser		66.623	74.116	0	0
Egenkapital		427.860	415.243	361.237	341.127
Hensættelse til udskudt skat	17	23.137	18.453	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	5.711	5.509
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		2.097	3.347	2.097	3.347
Hensatte forpligtelser		25.234	21.800	7.808	8.856
Ansvarlig lånekapital		188.420	61.796	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		325.409	572.476	0	0
Kreditinstitutter		3.349	34.297	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	784	0	0
Deposita		4.876	4.954	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	522.054	674.307	0	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Ansvarlig lånekapital	18	5.609	4.280	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	18	8.973	7.916	0	0
Kreditinstitutter	18	121.504	17.667	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18	0	4.057	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.449	8.839	518	348
Gæld til tilknyttede virksomheder		254.748	249.297	0	0
Gæld til associerede virksomheder		75	0	75	0
Selskabsskat		0	1.363	0	0
Anden gæld		31.036	18.556	1.532	1.756
Periodeafgrænsningsposter	19	347	152	86	37
Kortfristede gældsforpligtelser		423.741	312.127	2.211	2.141
Gældsforpligtelser		945.795	986.434	2.211	2.141
Passiver		1.398.889	1.423.477	371.256	352.124
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20				
Nærtstående parter	21				
Begivenheder efter balancedagen	22				
Anvendt regnskabspraksis	23				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	40	5.093	335.994	341.127	74.116	415.243
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-490	-490
Tilskud fra koncern	0	0	51.910	51.910	0	51.910
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.277	0	-1.277	0	-1.277
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	281	0	281	0	281
Årets resultat	0	0	-30.804	-30.804	-7.003	-37.807
Egenkapital 31. december	40	4.097	357.100	361.237	66.623	427.860

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	40	36.017	305.070	341.127
Tilskud fra koncern	0	0	51.910	51.910
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.510	1.510	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	-360	360	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-996	0	-996
Overførsler, reserver	0	-120	120	0
Årets resultat	0	-31.638	834	-30.804
Egenkapital 31. december	40	1.393	359.804	361.237

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af visse af koncernens investeringsejendomme indebærer usikkerhed ved indregning og måling, grundet betydelig skøn, der er forbundet med opgørelsen af dagsværdien. Ledelsen har understøttet sine skøn ved at indhente mæglervurdering ved udgangen af regnskabsåret. For en uddybning af de anvendte skøn, der ligger til grund for opgørelsen af dagsværdierne, henvises til note 9.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	12.623	7.688	11.245	6.123
Pensioner	995	487	995	487
Andre omkostninger til social sikring	166	90	159	85
Andre personaleomkostninger	10	38	0	0
	13.794	8.303	12.399	6.695

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	24	12	23	11
--	----	----	----	----

3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Andel af overskud	7.600	1.420
Andel af underskud	-37.442	-32.481
	-29.842	-31.061

Noter til årsregnskabet

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Andel af overskud	1.009	26.532	998	26.532
Andel af underskud	-17.814	-19.396	-3.845	-4.787
Avance ved salg af kapitalandele	1.053	0	1.053	0
	-15.752	7.136	-1.794	21.745

5. Finansielle indtægter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	8.294	764
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.621	1.778	207	12
Andre finansielle indtægter	2.261	2.175	65	1
	3.882	3.953	8.566	777

6. Finansielle omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.548	11.782	67	139
Andre finansielle omkostninger	13.572	12.780	0	0
	24.120	24.562	67	139

Noter til årsregnskabet

7. Skat af årets resultat

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Årets aktuelle skat	0	1.364	0	0
Årets udskudte skat	4.684	-442	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-10.179	-5.920	-898	0
	-5.495	-4.998	-898	0
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-5.214	-4.482	-898	0
Skat af egenkapitalbevægelser	-281	-516	0	0
	-5.495	-4.998	-898	0

8. Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-31.638	-9.316
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-7.003	-7.705	0	0
Overført resultat	-30.804	-15.226	834	-5.910
	-37.807	-22.931	-30.804	-15.226

Noter til årsregnskabet

9. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.143.670
Tilgang i årets løb	50.436
Afgang i årets løb	-25.015
Kostpris 31. december	1.169.091
Værdireguleringer 1. januar	-39.966
Årets værdireguleringer	-18.147
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	5.515
Værdireguleringer 31. december	-52.598
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.116.493
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	23.642

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges baseret på forskellige modeller og regnskabsmæssige skøn. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for investeringsejendomme (primært erhverv) er opgjort ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for lejemaal i tomgang. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn.

	Koncern	
	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene (primært erhverv) udgør	294.694	316.900
Værdiregulering, resultatopgørelse	-22.099	-15.617
Budgetterede lejeindtægter	22.158	21.697
Budgetterede driftsomkostninger	1.543	1.647
Afkastkrav, interval	4,3-9,0%	4,3-7,6%

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for parkeringspladser er opgjort ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Parkeringspladserne er beliggende i Aarhus.

	Koncern	
	2024	2023
Dagsværdien af parkeringspladserne udgør	24.500	24.500
Budgetterede lejeindtægter	1.653	1.668
Budgetterede driftsomkostninger	456	468
Afkastkrav	4,9%	4,9%

Dagsværdien for investeringsejendomme under udførelse er opgjort på baggrund af pris pr. byggeretsmeter med tillæg af igangværende projektudviklingsomkostninger. Dagsværdien pr. byggeretsmeter blev pr. 31. december 2023 vurderet af en uafhængig mægler. Det er ledelsens vurdering, at mæglervurderingen fortsat er repræsentativ for dagsværdien pr. byggeretsmeter pr. 31. december 2024 henset til udviklingen i ejendomsmarkedet i 2024. Ejendommene er beliggende på Bryggens Bastion, København.

	Koncern	
	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene under udførelse udgør	797.299	742.304
Værdiregulering, resultatopgørelse	4.451	0
Byggeretsmeter	51.590	51.590
Pris pr. byggeretsmeter	14	14

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Af den samlede bogførte værdi pr. 31. december 2024 på TDKK 1.116.493 udgør investerings-ejendomme, som er værdiansat efter pris pr. byggeretsmeter med tillæg af igangværende projektudviklingsomkostninger i alt TDKK 797.299. Dagsværdien pr. byggeretsmeter er vurderet af en uafhængig mægler.

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,3-9,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens investeringsejendomme kan opgøres til 6,79%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	6,54	6,79	7,04
Dagsværdi	331.387	319.194	307.865
Ændring i dagsværdi	12.193	0	-11.329

For investeringsejendomme værdiansat efter pris pr. byggeretsmeter vil en ændring heri på TDKK +/- 0,1 medføre en regulering i dagsværdien på TDKK +/- 5.195.

Noter til årsregnskabet

10. Materielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	90	0
Tilgang i årets løb	410	410
Kostpris 31. december	500	410
Ned- og afskrivninger 1. januar	48	0
Årets afskrivninger	18	0
Ned- og afskrivninger 31. december	66	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	434	410
Afskrives over	5 år	5 år

Noter til årsregnskabet

Morderselskab	
2024	2023
TDKK	TDKK

11. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	243.628	243.628
Tilgang i årets løb	24.091	0
Kostpris 31. december	267.719	243.628

Værdireguleringer 1. januar	34.476	68.031
Årets resultat	-29.842	-31.061
Modtagne udbytter	-1.510	-663
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-996	-1.831
Værdireguleringer 31. december	2.128	34.476

Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.242	396
---	-------	-----

Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	5.711	5.509
---	-------	-------

Regnskabsmæssig værdi 31. december	276.800	284.009
---	----------------	----------------

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Stemme- og ejerandel
Domis Frederikshavn Holding A/S	Aarhus	505	100%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	500	51%
Domis Holding A/S	Aarhus	500	60%
Domis Batteriet Holding ApS	Aarhus	41	80%
Fuglebjerg ApS	Aarhus	40	60% / 45%
Færgebyen ApS	Aarhus	40	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	100	51%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	608	100%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	50	100%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	100	60%
Karolinegården A/S	Aarhus	500	50,1% / 30%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	400	60%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	46.717	64.865	9.033	27.181
Afgang i årets løb	-7.537	-18.148	-18	-18.148
Kostpris 31. december	39.180	46.717	9.015	9.033
Værdireguleringer 1. januar	117.361	169.733	1.541	19.304
Årets afgang	8.450	-39.508	931	-39.508
Årets resultat	-16.762	7.136	-2.804	21.745
Modtagne udbytter	-25.418	-20.000	-360	0
Andre reguleringer	-43	0	-43	0
Værdireguleringer 31. december	83.588	117.361	-735	1.541
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	3.985	238	951	5
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	2.097	3.347	2.097	3.347
Regnskabsmæssig værdi 31. december	128.850	167.663	11.328	13.926

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	50	27,5%
Ø2 Living ApS	Aarhus	80	35%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	125	50%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	80	30%
Projektus III ApS	Aarhus	50	50%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	40	50%
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS	Aarhus	40	48%
Ølsted Bakker 1 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 2 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 3 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 4 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 5 ApS	Aarhus	40	25%

Noter til årsregnskabet

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ølsted Bakker 6 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 7 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	40	25%
Domis 1.0 K/S	Aarhus	29.875	50% / 100%
Midtfasen 2 ApS	Aarhus	40	50%
Midtfasen 3 P/S	Aarhus	500	50%
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS	Aarhus	40	50%

13. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab	
	Tilgode- havender hos associerede virksom- heder	Deposita	Andre tilgode- havender	Deposita
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	25.411	574	6.530	574
Tilgang i årets løb	1.271	11	0	11
Afgang i årets løb	0	0	-1.277	0
Kostpris 31. december	26.682	585	5.253	585
Nedskrivninger 1. januar	233	0	0	0
Årets nedskrivninger	2.801	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	3.034	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.648	585	5.253	585

Noter til årsregnskabet

14. Varebeholdninger	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Handelsejendomme	64.543	74.473	0	0
	64.543	74.473	0	0

Årets renteomkostning indregnet som del af kostprisen udgør TDKK 4.866.

15. Afledte finansielle instrumenter	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Renteswap, andre tilgodehavender	5.253	6.350	0	0
----------------------------------	-------	-------	---	---

Koncernen har indgået renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. Renteswapen har en restløbetid på 13 år. I aftalen byttes en variabel rente på CIBOR 6 med en fast rente på 0,105% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 37.783.

Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen TDKK 5.253, hvorfor årets indregnede værdiregulering over egenkapitalen udgør TDKK -1.277.

16. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte driftsomkostninger.

17. Hensættelse til udskudt skat	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	18.453	18.895	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.684	-442	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	23.137	18.453	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

18. 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	174.020	47.395	0	0
Mellem 1 og 5 år	14.400	14.401	0	0
Langfristet del	188.420	61.796	0	0
Inden for 1 år	5.609	4.280	0	0
	194.029	66.076	0	0

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	276.849	537.764	0	0
Mellem 1 og 5 år	48.560	34.712	0	0
Langfristet del	325.409	572.476	0	0
Inden for 1 år	8.973	7.916	0	0
	334.382	580.392	0	0

Kreditinstitutter

Efter 5 år	2.746	3.726	0	0
Mellem 1 og 5 år	603	30.571	0	0
Langfristet del	3.349	34.297	0	0
Inden for 1 år	130	10	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	121.374	17.657	0	0
	124.853	51.964	0	0

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	784	0	0
Langfristet del	0	784	0	0
Inden for 1 år	0	4.057	0	0
	0	4.841	0	0

Noter til årsregnskabet

18. Langfristede gældsforpligtelser

Deposita

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.876	4.954	0	0
Langfristet del	4.876	4.954	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	4.876	4.954	0	0

19. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 378.771 (2023: TDKK 616.937), der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:

Kapitalandele i Batteriet K/S til en regnskabsmæssig værdi af:	1.116.493	1.083.704	0	0
--	-----------	-----------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 558.168 (2023: TDKK 116.716), der giver pant i investerings- og handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:

Kapitalandele i Midtfasen 2 ApS til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	1.145.365	400.941	0	0
---	-----------	---------	---	---

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution over for associerede virksomheders gæld til bankforbindelser:

- TDKK 32.445 for Midtfasen 2 ApS over for Jyske Bank. Gælden udgør TDKK 91.138 pr. 31. december 2024.

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautioner over for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter:

- TDKK 161.148 for Batteriet K/S over for Jyske Realkredit. Gælden udgør TDKK 161.148 pr. 31. december 2024.
- TDKK 20.000 for Domis Forsvarsakademiet A/S over for Nykredit Realkredit. Gælden udgør TDKK 49.684 pr. 31. december 2024.
- TDKK 56.704 for Domis Frederikshavn A/S over for Realkredit Danmark. Gælden udgør TDKK 37.783 pr. 31. december 2024.
- TDKK 29.290 for Domis Frederiksplads 1.0 ApS over for DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 23.370 pr. 31. december 2024.
- TDKK 10.076 for Domis Katrinebjerg ApS over for DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 8.749 pr. 31. december 2024.
- TDKK 2.800 for Domis Pakhusene 6 A/S over for DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 2.316 pr. 31. december 2024.
- TDKK 10.485 for Lighthouse Parkering ApS over for DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 8.755 pr. 31. december 2024.
- TDKK 34.540 for Risskov Brynet DOI K/S over for DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 27.572 pr. 31. december 2024.
- TDKK 2.600 for Søtoften 8 Skanderborg ApS over for Nykredit Realkredit. Gælden udgør TDKK 15.465 pr. 31. december 2024.

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautioner over for tilknyttede virksomheders gæld til bankforbindelser:

- TDKK 354.400 for Batteriet K/S over for Jyske Bank. Gælden udgør TDKK 0 pr. 31. december 2024.
- Ubegrænset for Domis Frederikshavn A/S over for Danske Bank. Gælden udgør TDKK 0 pr. 31. december 2024.
- Ubegrænset for Domis Frederiksplads 1.0 ApS over for Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 1.824 pr. 31. december 2024.
- Ubegrænset for Domis Katrinebjerg ApS over for Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 1.031 pr. 31. december 2024.
- Ubegrænset for Domis Pakhusene 6 A/S over for Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 738 pr. 31. december 2024.
- Ubegrænset for Lighthouse Parkering ApS over for Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 1.300 pr. 31. december 2024.
- Ubegrænset for Risskov Brynet DOI K/S over for Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 2.793 pr. 31. december 2024.

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautioner over for associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter:

- TDKK 11.100 for Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv over for DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 54.034 pr. 31. december 2024.

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautioner over for associerede virksomheders gæld til bankforbindelser:

- Ubegrænset for Fællesskabet Haveje ApS over for Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 3.650 pr. 31. december 2024.
- Ubegrænset for Sylbæk K/S over for Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 7.009 pr. 31. december 2024.

Modervirksomheden har afgivet en støtteerklæring, hvor der gives tilsagn om at støtte den fortsatte drift af Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS. Støttebeløbet er begrænset til TDKK 120.

Kontraktlige forpligtelser

Et koncernselskab har indgået en totalentreprisekontrakt med en totalentreprenør. Der er i alt en samlet restforpligtelse inkl. moms på TDKK 53.442 (2023: TDKK 111.435).

Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leje- og operationelle leasingaftaler med en restløbetid på op til 60 måneder og en samlet restforpligtelse på TDKK 4.896 pr. 31. december 2024.

Modervirksomheden har indgået leje- og operationelle leasingaftaler med en restløbetid på op til 60 måneder og en samlet restforpligtelse på TDKK 4.563 pr. 31. december 2024.

Andre eventualforpligtelser

I forbindelse med koncernens salg af lejligheder, indgår deponeringskonti i koncernens likvide beholdninger på i alt TDKK 0 (2023: TDKK 4.843).

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

21. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
CBH Holding Aarhus ApS, CVR-nr. 36 04 13 74	Aarhus
Hommelhoff Group A/S, CVR-nr. 27 51 23 56	Aarhus

Noter til årsregnskabet

22. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

23. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget enkelte tilpasninger i sammenligningstallene. Tilpasninger har ingen effekt på resultat og egenkapital.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Hommelhoff Group A/S har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Domis ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Noter til årsregnskabet

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunkt. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Noter til årsregnskabet

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært omkostninger, der sikrer selskabets primære aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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 visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals Aarhus P/S.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 opgjort på baggrund af TDKK 14 pr. byggeretsmeter i henhold til en uafhængig mæglervurdering pr. 31. december 2023. Dagsværdien er vurderet af det uafhængige mæglerfirma Colliers International Danmark A/S. Det er ledelsens vurdering, at mæglervurderingen fortsat er repræsentativ for dagsværdien pr. byggeretsmeter pr. 31. december 2024 henset til udviklingen i ejendomsmarkedet i 2024.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender og deposita, der ikke forventes indfriet indenfor 1 år.

Noter til årsregnskabet

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af handelsejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL §44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet til erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger, renter mv. Efterfølgende forøges kostprisen med de omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealisationsværdien føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendom, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i et væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte driftsomkostninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo