

Domus Vision Real Estate ApS
Ravnsbjergvej 32, 7400 Herning

CVR-nr. 33 86 15 67

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/6 2016



Villy Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Domus Vision Real Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

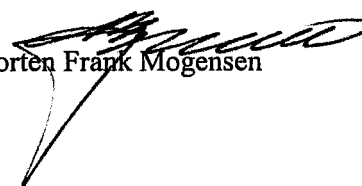
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. maj 2016

Direktion


Villy Jæger


Morten Frank Mogensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Domus Vision Real Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Domus Vision Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 31. maj 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Domus Vision Real Estate ApS Ravnsbjergvej 32 7400 Herning
	Telefon: 25102126
	CVR-nr.: 33 86 15 67
	Stiftet: 1. januar 2010
	Hjemsted: Hjemsted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Villy Jæger Morten Frank Mogensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Spar Nord A/S, Dalgasgade 30, 7400 Herning
Dattervirksomhed	Lübeck City 1 A/S, Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering og udlejning af fast ejendom. Aktiviteten foregår gennem datterselskabet Lübeck City 1 A/S, Herning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets kapitalandel i tilknyttet virksomhed er indregnet og målt til indre værdi. Den tilknyttede virksomheds aktivitet er investering og udlejning af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme indregnes og måles i den tilknyttede virksomhed til dagsværdi, hvilket indebærer en vis usikkerhed. Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat, som tilbagediskonteres med et afkastkrav. Afkastkravet baseres på ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer m.m.

Der er dermed væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet.

I den tilknyttede virksomhed er der lavet en følsomhedsanalyse, der viser, at såfremt afkastkravet ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af selskabets ejendom med henholdsvis + 3.575. t.kr. / -2.649 t.kr.

Der er herudover ikke usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domus Vision Real Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Domus Vision Real Estate ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Andre eksterne omkostninger	-9.987	-20.105
Resultat før finansielle poster	-9.987	-20.105
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	252.801	238.963
Andre finansielle omkostninger	-21.898	-25.988
Resultat før skat	220.916	192.870
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	220.916	192.870
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	491.749	0
Overføres til overført resultat	0	192.870
Disponeret fra overført resultat	-270.833	0
Disponeret i alt	220.916	192.870

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.226.301	973.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.226.301</u>	<u>973.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.226.301</u>	<u>973.500</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	20.674	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>20.674</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>1.246.975</u>	<u>973.500</u>
Passiver		
Egenkapital		
3 Anpartskapital	80.000	80.000
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	491.749	0
5 Overført resultat	0	270.833
Egenkapital i alt	<u>571.749</u>	<u>350.833</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	47.440
Gæld til tilknyttede virksomheder	134.893	34.893
Anden gæld	540.333	540.334
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>675.226</u>	<u>622.667</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>675.226</u>	<u>622.667</u>
Passiver i alt	<u>1.246.975</u>	<u>973.500</u>
6 Eventualposter		
7 Nærtstående parter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets kapitalandel i tilknyttet virksomhed er indregnet og målt til indre værdi. Den tilknyttede virksomheds aktivitet er investering og udlejning af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme indregnes og måles i den tilknyttede virksomhed til dagsværdi, hvilket indebærer en vis usikkerhed. Dagsværdien beregnes ud fra ejendommenes forventede driftsresultat, som tilbagediskonteres med et afkastkrav. Afkastkravet baseres på ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand udlejningspotentiale m.m.

Der er dermed væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet.

I den tilknyttede virksomhed er der lavet en følsomhedsanalyse, der viser, at såfremt afkastkravet ændres med $\pm 1\%$, ændres værdiansættelsen af selskabets ejendom med henholdsvis +3.575 t.kr./-2.649 t.kr.

Der er herudover ikke usikkerhed ved indregning eller måling.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	500.000	500.000
Kostpris 31. december	500.000	500.000
Opskrivninger 1. januar	473.500	234.537
Årets resultat	252.801	238.963
Opskrivninger 31. december	726.301	473.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.226.301	973.500

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lübeck City 1 A/S, Herning	100 %	1.226.301	252.801

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Resultatandel	491.749	0
	<u>491.749</u>	<u>0</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	270.833	77.963
Årets overførte overskud eller underskud	-270.833	192.870
	<u>0</u>	<u>270.833</u>

6. Eventualposter
Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 45 t.kr., som ikke er indregnet i balancen.

Eventualforpligtelser

Ingen

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Jæger Holding A/S, Herning

MFM Holding Herning ApS, Herning