

# Domus Vista ApS

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 38105086

## Årsrapport

13-10-2016 - 31-01-2018

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-04-2018

---

ROBERT ANDERSEN  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Domus Vista ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13-10-2016 - 31-01-2018 for Domus Vista ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13-10-2016 - 31-01-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 05-04-2018

### **Direktion**

Robert Andersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Domus Vista ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Domus Vista ApS for regnskabsåret 13-10-2016 - 31-01-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13-10-2016 - 31-01-2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### 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 revision 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 05-04-2018

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27762

Peter Aslak Storgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33767

## Ledelsesberetning

Domus Vista ApS aflægger herved sin 1. årsrapport, omfattende perioden fra 13. oktober 2016 til 31. januar 2018. Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for TK Development A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24 25 67 82), som har udarbejdet og offentliggjort koncernregnskab i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Koncernregnskabet kan rekvireres på foranstående adresse eller hentes på selskabets hjemmeside [www.tk-development.dk](http://www.tk-development.dk).

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af TKD Projekt A/S (CVR-nr. 18 26 04 76), der indirekte er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Development A/S.

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i opførelse af 5.300 kvm. ungdomsboliger til udlejning på Frederiksberg. Byggeriet blev påbegyndt i oktober 2016, og lejlighederne var indflytningsklare medio marts 2018.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 13-10-2016 - 31-01-2018 udgør kr. -75.783. Selskabets balance pr. 31-01-2018 udgør kr. 96.496.760, og egenkapitalen udgør kr. -25.783.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Selskabet har tabt sin egenkapital. Det er ledelsens forventning, at selskabet i det kommende år vil generere en indtjening, der medfører, at egenkapitalen er reetableret.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt væsentlige begivenheder der kan påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventes i de kommende år at generere positiv indtjening fra udlejning og drift af de nyopførte ungdomsboliger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

##### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Domus Vista ApS for perioden 13. oktober 2016 - 31. januar 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret for perioden 13. oktober 2016 - 31. januar 2018 er selskabets første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

##### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Indregningsmetoder og målegrundlag

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder eventuelle nedskrivninger.

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 og 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 forusigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Indtægtskriterium

For indtægter anvendes faktureringskriteriet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger og gæld.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen, henholdsvis i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat beregnes med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster inden for samme juridiske skatteenhed. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes. Såfremt det vurderes at et skatteaktiv ikke kan udnyttes foretages nedskrivning heraf over resultatet.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke bliver udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -sæts, 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 og -regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sådanne tilfælde indregnes ændringen også direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

Selskabet er sambeskattet med TK Development A/S og alle dets danske dattervirksomheder. De sambeskattede selskabers samlede skat af indkomst fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Saldi under selskabsskattelovens rentefradragsbegrænsningsregler er fordelt mellem de sambeskattede selskaber efter den indgåede sambeskatningsaftale.

## Balancen

### Igangværende og færdige projekter

Projektbeholdning er optaget til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden.

Forudbetalinger fra kunder vedrørende igangværende solgte projekter (forward funding) fratrækkes, og et eventuelt negativt nettobeløb opgjort for hvert enkelt projekt medtages i regnskabsposten "Modtagne forudbetalinger fra kunder".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvider til fri disposition for selskabet.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Domus Vista ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2016/18 kr.
Andre eksterne omkostninger		-93.750
<b>Driftsresultat af primær drift</b>		<b>-93.750</b>
Finansielle omkostninger	1	-3.408
<b>Resultat før skat</b>		<b>-97.158</b>
Skat af årets resultat	2	21.375
<b>Årets resultat</b>		<b>-75.783</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-75.783
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-75.783</b>

Domus Vista ApS

Balance 31. januar 31.01.2018

	Note	31.01.2018 kr.
<b>Aktiver</b>		
Igangværende og færdige projekter	3	<u>93.443.873</u>
<b>Igangværende og færdige projekter</b>		<b><u>93.443.873</u></b>
Tilgodehavende selskabsskat		<u>981.888</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>981.888</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.070.999</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>96.496.760</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>96.496.760</u></b>

Domus Vista ApS

Balance 31. januar 31.01.2018

	Note	31.01.2018 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		-75.783
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-25.783</b></u>
Hensættelser til udskudt skat		960.513
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>960.513</b></u>
Gæld til banker		88.208.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.471.406
Anden gæld		2.882.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>95.562.030</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>95.562.030</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>96.496.760</b></u>
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	5	

## Noter

2016/18

**1. Finansielle omkostninger**

	<b>2016/18</b>
Renteomkostninger i øvrigt	5.140.624
Renteomkostninger overført til projektbeholdning	-5.345.169
Låneomkostninger	204.545
Gebyrer	3.408
	<b>3.408</b>

**2. Skat af årets resultat**

	<b>2016/18</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige resultat	981.888
Udskudt skatteforpligtelse	-960.513
	<b>21.375</b>

**3. Igangværende og færdige projekter**

	<b>31.01.2018</b>
Igangværende og færdige projekter til kostpris	138.098.702
Aktiverede renter	5.345.171
Forward funding	-50.000.000
	<b>93.443.873</b>

**4. Egenkapital**

	<b>Anpartskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 13. oktober 2016	0	0	0
Indskudskapital ved stiftelsen	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-75.783	-75.783
Egenkapital pr. 31. januar 2018	<b>50.000</b>	<b>-75.783</b>	<b>-25.783</b>

**5. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser**

Til sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut har selskabet meddelt pengeinstituttet håndpanteret i ejerpantebrev, nom. kr. 140.000.000 med pant i 49c Frederiksberg, samt transport i ABT93 garanti pålydende kr. 10.975.200.

Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstituttet udgør kr. 93.443.873.

Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.