

## Italia Herning ApS

Torvet 5, 7400 Herning

CVR-nr. 29 78 92 31

## Årsrapport for 2016

10. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2017

---

Franco L. Marras  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Italia Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. april 2017

**Direktionen**

Franco L. Marras

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Italia Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Italia Herning ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 27. april 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Buskbjerg

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Italia Herning ApS Torvet 5 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 78 92 31
	Stiftet: 24. august 2006
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Franco L. Marras
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>114.851</b>	<b>118.588</b>
Andre finansielle indtægter		1.017	1.988
Finansielle omkostninger	1	<u>-33.758</u>	<u>-34.823</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>82.110</b>	<b>85.753</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-18.067</u>	<u>-20.200</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>64.043</u></b>	<b><u>65.553</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>64.043</u>	<u>65.553</u>
		<b><u>64.043</u></b>	<b><u>65.553</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	2.142.558	2.142.558
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.142.558</b>	<b>2.142.558</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>2.142.558</b>	<b>2.142.558</b>
Andre tilgodehavender	8.355	2.726
Periodeafgrænsningsposter	7.700	8.516
<b>Tilgodehavender</b>	<b>16.055</b>	<b>11.242</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>34.588</b>	<b>40.619</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>50.643</b>	<b>51.861</b>
<b>Aktiver</b>	<b>2.193.201</b>	<b>2.194.419</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	872.911	808.868
<b>Egenkapital</b>	<b>997.911</b>	<b>933.868</b>
Gæld til kreditinstitutter	820.328	919.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>820.328</b>	<b>919.840</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	100.000	98.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	185.678	158.976
Selskabsskat	18.067	20.226
Anden gæld	64.522	60.008
Periodeafgrænsningsposter	6.695	3.501
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>374.962</b>	<b>340.711</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.195.290</b>	<b>1.260.551</b>
<b>Passiver</b>	<b>2.193.201</b>	<b>2.194.419</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>6</b>	



## Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.460	5.108	
Andre finansielle omkostninger	27.298	29.715	
	<u>33.758</u>	<u>34.823</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	18.067	20.226	
Regulering af udskudt skat	0	-26	
	<u>18.067</u>	<u>20.200</u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	808.868	933.868
Årets resultat	0	64.043	64.043
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>872.911</u>	<u>997.911</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 391.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 920.328, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 2.142.558.			
<b>6 Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.			

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Italia Herning ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til forbrugsafgifter, ejendomsskat, ejendomsforsikring, renholdelse, forbrugsvarer, vedligeholdelse af ejendommen samt gebyr og provision vedr. booking.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i 2006.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Som afkastkrav er anvendt 6 - 6,5 %.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav Ændret værdi
Samlet ejendomsportefølje	1% TDKK 326

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte låneomkostninger.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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