

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**TOSCANA BOLIG APS**

**Kongevejen 367**

**2840 Holte**

**CVR-nr. 30 27 80 62**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2017

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>   |             |
| Selskabsoplysninger  | 1           |
| Ledelsesberetning  | 2           |
| <b>Påtegninger</b>   |             |
| Ledelsespåtegning  | 3           |
| Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>   |             |
| Anvendt regnskabspraksis   | 5-9         |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016                                    | 10          |
| Balance pr. 31. december 2016  | 11-12       |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016   | 13          |
| Noter  | 14-15       |

**Selskab**

Toscana Bolig ApS  
Kongevejen 367  
2840 Holte

CVR-nummer 30 27 80 62

10. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Peter Christian Simmering

**Revision**

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Per Jensen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Toscana Bolig ApS' hovedaktivitet er international handel med fast ejendom, investering og finansiering

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en stigning i indtjeningen i forhold til sidste år og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Toscana Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Holte, den 14. juni 2017

**I direktionen**

---

Peter Christian Simmering

## Til den daglige ledelse i Toscana Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toscana Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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.

Søborg, den 14. juni 2017

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Per Jensen  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.



**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

|   | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            | 0-10%            |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år            | 0-20%            |

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter lejede deposita, som er målt til amortiseret kostpris. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

| <u>Note</u>                                | <u>2016</u>           | <u>2015</u>         |
|--|-----------------------|---------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE                          | 1.860.117             | 1.358.773           |
| 1 Personaleomkostninger                    | <u>-1.507.479</u>     | <u>-1.308.484</u>   |
| INDTJENINGSBIDRAG                          | 352.638               | 50.289              |
| Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver | <u>-50.892</u>        | <u>-42.594</u>      |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT                   | 301.746               | 7.695               |
| 2 Andre finansielle indtægter              | 6.134                 | 378                 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger          | <u>-3.422</u>         | <u>-1.023</u>       |
| RESULTAT FØR SKAT                          | 304.458               | 7.050               |
| 4 Skat af årets resultat                   | <u>-14.926</u>        | <u>-5.241</u>       |
| ÅRETS RESULTAT                             | <u><u>289.532</u></u> | <u><u>1.809</u></u> |

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

|                                       |                       |                     |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 120.000               | 0                   |
| Overført resultat                     | <u>169.532</u>        | <u>1.809</u>        |
| ÅRETS RESULTAT                        | <u><u>289.532</u></u> | <u><u>1.809</u></u> |

| <u>Note</u>   | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar               | 188.452           | 0                 |
| Indretning af lejede lokaler                          | 147.295           | 137.689           |
| <b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>                       | <b>335.747</b>    | <b>137.689</b>    |
| Andre tilgodehavender                                 | 186.105           | 0                 |
| <b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>                      | <b>186.105</b>    | <b>0</b>          |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                                  | <b>521.852</b>    | <b>137.689</b>    |
| 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 245.638           | 0                 |
| Andre tilgodehavender                                 | 0                 | 2.948             |
| 4 Tilgodehavende selskabsskat                         | 390               | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                             | 20.000            | 0                 |
| <b>TILGODEHAVENDER</b>                                | <b>266.028</b>    | <b>2.948</b>      |
| <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>                           | <b>148.967</b>    | <b>296.626</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                              | <b>414.995</b>    | <b>299.574</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                                  | <b>936.847</b>    | <b>437.263</b>    |

| <u>Note</u>                                | <u>31/12 2016</u>     | <u>31/12 2015</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                         | 130.000               | 130.000               |
| Overført resultat                          | 179.152               | 9.620                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret      | <u>120.000</u>        | <u>0</u>              |
| EGENKAPITAL                                | <u>429.152</u>        | <u>139.620</u>        |
| 4 Hensættelse til udskudt skat             | <u>11.273</u>         | <u>0</u>              |
| HENSATTE FORPLIGTELSER                     | <u>11.273</u>         | <u>0</u>              |
| 5 Leverandører af varer og tjenesteydelser | 52.103                | 155.316               |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder        | 0                     | 102.274               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder          | 0                     | 26.871                |
| 4 Skyldig sambeskatningsbidrag             | 0                     | 3.241                 |
| Anden gæld                                 | <u>444.319</u>        | <u>9.941</u>          |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER            | <u>496.422</u>        | <u>297.643</u>        |
| GÆLDSFORPLIGTELSER                         | <u>496.422</u>        | <u>297.643</u>        |
| PASSIVER I ALT                             | <u><u>936.847</u></u> | <u><u>437.263</u></u> |
| 6 Eventualforpligtelser                    |                       |                       |

|                                    | <u>Virksom-<br/>hedskapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>Foreslået<br/>udbytte</u> | <u>I alt</u>   |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital pr. 1/1 2015           | 130.000                         | 7.811                        |                              | 137.811        |
| Udloddet udbytte                   |                                 |                              | 0                            | 0              |
| Overført via resultatdisponeringen |                                 | <u>1.809</u>                 | <u>0</u>                     | <u>1.809</u>   |
| Egenkapital pr. 1/1 2016           | 130.000                         | 9.620                        | 0                            | 139.620        |
| Udloddet udbytte                   |                                 |                              | 0                            | 0              |
| Overført via resultatdisponeringen |                                 | <u>169.532</u>               | <u>120.000</u>               | <u>289.532</u> |
| Egenkapital pr. 31/12 2016         | <u>130.000</u>                  | <u>179.152</u>               | <u>120.000</u>               | <u>429.152</u> |

| 1 | Personaleomkostninger          | 2016      | 2015      |
|---|--------------------------------|-----------|-----------|
|   | Gager og lønninger             | 1.501.571 | 1.336.797 |
|   | Personaleomkostninger i øvrigt | 5.908     | 0         |
|   | I ALT                          | 1.507.479 | 1.336.797 |

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 2 mod 2 i sidste regnskabsår.

| 2 | Andre finansielle indtægter    | 2016  | 2015 |
|---|--------------------------------|-------|------|
|   | Finansielle indtægter i øvrigt | 6.134 | 378  |
|   | I ALT                          | 6.134 | 378  |

| 3 | Øvrige finansielle omkostninger   | 2016  | 2015  |
|---|-----------------------------------|-------|-------|
|   | Finansielle omkostninger i øvrigt | 3.422 | 1.023 |
|   | I ALT                             | 3.422 | 1.023 |



#### 4 Selskabsskat og udskudt skat

|                           | <u>Selskabsskat</u> | <u>Udskudt skat</u>  | <u>Ifølge resultatopgørelse</u> | <u>2015</u>         |
|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------|
| Skyldig pr. 1/1 2016      | 3.241               |                      |                                 |                     |
| Betalt vedr. tidligere år | -1.284              |                      |                                 |                     |
| Regulering tidligere år   | -1.957              |                      | -1.957                          |                     |
| Betalt acontoskat         | -6.000              |                      |                                 |                     |
| Skat af årets resultat    | <u>5.610</u>        | <u>11.273</u>        | <u>16.883</u>                   | <u>5.241</u>        |
| SKYLDIG PR. 31/12 2016    | <u><u>-390</u></u>  | <u><u>11.273</u></u> |                                 |                     |
| SKAT AF ÅRETS RESULTAT    |                     |                      | <u><u>14.926</u></u>            | <u><u>5.241</u></u> |

| 5 <u>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</u> | <u>31/12 2016</u>     | <u>31/12 2015</u> |
|--|-----------------------|-------------------|
| Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen                  | <u>245.638</u>        | <u>0</u>          |
| I ALT  | <u><u>245.638</u></u> | <u><u>0</u></u>   |

For tilgodehavender hos ledelsen er der anvendt en rentesats på 10,05 % p.a.

Direktionen har i årets løb tilbagebetalt kr.0.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Toscana Bolig Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Cristian Simmering

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-131699601896

IP: 77.241.142.198

2017-06-16 11:43:02Z

NEM ID 

## Per Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1299657268922

IP: 85.235.247.2

2017-06-16 11:47:52Z

NEM ID 

## Peter Cristian Simmering

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-131699601896

IP: 87.60.80.141

2017-06-16 13:32:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EGALE-3NDOF-WX25S-5QJNW-XJEB1-BIAYZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>