

# **IMMOBILIARE ApS**

Fort Alle 13  
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2016**

**Jan Bonafede**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           IMMOBILIARE ApS  
Fort Alle 13  
2800 Kgs. Lyngby

e-mailadresse:       mail@immobiliare-cph.dk

CVR-nr:                35530169

Regnskabsår:         01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**     Jyske Bank  
Klampenborgvej 244  
2800 Kongens Lyngby  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.-31.12.2015 for Immobiliare ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jf. Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab da koncernen ikke overskrider de anførte grænser for udeladelse.

Det er direktionens 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 01.01.-31.12.2015.

Årsregnskabet for perioden 01.01.-31.12.2015 er ikke revideret da selskabet jf. ÅRL §10a opfylder betingelserne i ÅRL §135 stk. 1 for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 31/05/2016

## Direktion

Jan Poul Sissener Bonafede  
Aministrerende Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser fortsat, at betingelserne for at fravælge revision vil være opfyldt for 2016.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, drift og udvikling af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året færdiggjort og afhændet ejendomsprojekt i Virum.

Der er i året investeret i en byggegrund i Hvidovre, som er byggemodnet og forventes videresolgt i 2016.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke opstået begivenheder efter regnskabsårets afslutning som forventes at have indflydelse på regnskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Omsætningen vedrører salg af projektejendomme og indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

### Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter alle eksterne direkte omkostninger vedrørende projekter der afholdes for at opnå årets omsætning herunder købsvederlag for ejendomme med tillæg af afholdte renoveringsomkostninger samt udgifter i forbindelse med liggetid såsom ejendomsskatter m.m.

Herudover indgår tillige eventuelle nedskrivninger af igangværende og færdige projekter samt udgiftsførelse af projektudviklingsomkostninger i det omfang projekterne ikke forventes realiseret.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gebyrer der er afledt af finansiering og kreditgivning samt tillæg og godtgørelse under aconto skatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

### 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 klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Driftsmateriel og inventar 4 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Igangværende og færdige projekter**

Igangværende og færdige projekter består af projekter inden for fast ejendom.

Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi hvor dette er skønnet nødvendigt idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre at aktiverne nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til

amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Nettoomsætning .....		5.277.000	1.487.391
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling .....		-4.639.349	-1.283.210
Eksterne omkostninger .....		-173.227	-70.629
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>464.424</b>	<b>133.552</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-51.104	-12.917
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>413.320</b>	<b>120.635</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		119.965	33.471
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-183.426	-158.873
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>349.859</b>	<b>-4.767</b>
Skat af årets resultat .....	2	-92.590	579
<b>Årets resultat .....</b>		<b>257.269</b>	<b>-4.188</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		257.269	-4.188
<b>I alt .....</b>		<b>257.269</b>	<b>-4.188</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		61.980	117.083
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>61.980</b>	<b>117.083</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		160.000	80.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>160.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>221.980</b>	<b>197.083</b>
Varer under fremstilling .....		1.029.997	4.468.659
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>1.029.997</b>	<b>4.468.659</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		3.103.759	1.856.459
Tilgodehavende skat .....		0	579
Andre tilgodehavender .....		377.245	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.481.004</b>	<b>1.857.038</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.511.001</b>	<b>6.325.697</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.732.981</b>	<b>6.522.780</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		253.081	-4.188
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>333.081</b>	<b>75.812</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.792	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.792</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital .....		1.330.000	1.330.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.330.000</b>	<b>1.330.000</b>
Gæld til banker .....		2.865.106	5.025.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		80.050	57.355
Skyldig selskabsskat .....		48.344	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		74.608	33.732
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.068.108</b>	<b>5.116.968</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.398.108</b>	<b>6.446.968</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.732.981</b>	<b>6.522.780</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014/13 kr.
Renteudgifter	173.961	131.046
Gebyrer og låneomkostninger	9.465	26.681
Kurstab på obligationer	0	1.146
	<b>183.426</b>	<b>158.873</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2013/14 kr.
Aktuel skat	90.219	0
Ændring af udskudt skat	2.371	-579
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>92.590</b>	<b>-579</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	130.000
Tilgang	0
Afgang	-35.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>95.000</b>
Af- og nedskrivning primo	12.917
Årets afskrivning	27.396
Tilbageførsel ved afgang	-7.293
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>33.020</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>61.980</b>

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	80.000
Tilgang Quarto ApS	80.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>160.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>160.000</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Immobiliare Østtoftevej ApS, Gladsaxe	100%	-49.433	-104.162
Quarto ApS, Gladsaxe	100%	73.115	-6.885

Egenkapitalen i Immobiliare Østtoftevej ApS forventes reetableret i 2016 via egen drift.

#### 5. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	80.000	-4.188	0	75.812
Tilgang i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	257.269	0	257.269
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>253.081</b>	<b>0</b>	<b>333.081</b>

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til Jyske Bank, 2.865 t.kr., er tinglyst pantebrev stort 0,3 mio.kr. i datterselskabet Immobiliare Østtoftevej ApS tilhørende projektejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.991 t.kr. og den offentlige ejendomsvurdering 2.150 t.kr.

## 7. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

- Corona Holding ApS, Fjordvængt 5, 4000 Roskilde
- AVERI Holding ApS, Fort Alle 13, 2800 Kongens Lyngby

### Øvrige nærtstående parter:

- Jan Nørgaard Crone - direktør og anpartshaver i Corona Holding ApS
- Corona Holding ApS koncernselskaber
- Jan Bonafede - direktør og anpartshaver i AVERI Holding ApS
- Immobiliare Østtoftevej ApS (datterselskab)
- Quarto Aps (datterselskab)

### Transaktioner med nærtstående parter:

Samhandel med datterselskaberne Immobiliare Østtoftevej ApS og Quarto ApS har primært bestået i viderefakturering af afholdte udlæg. Mellemlægningen med datterselskabet forrentes på markedsmæssige vilkår med 4,5% p.a.

Ydelser og rådgivningsbistand leveret af selskaber i Corona Holding ApS koncernen er begrænset og sket på markedsmæssige vilkår.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover selskabets direktør, som er ulønnet.