

IMMOBILIARE ApS

Fort Alle 13
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 35 53 01 69

Årsrapport for 2016
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. maj 2017

Jan Bonafede
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 2

Ledelsesberetning 3

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 4

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Noter til årsrapporten 10

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 20. maj 2017

Direktion

Jan Bonafede
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

IMMOBILIARE ApS
Fort Alle 13
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 35 53 01 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 14. november 2013
Hjemsted: Gladsaxe

Direktion

Jan Bonafede, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 396.299, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 729.380.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IMMOBILIARE ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og 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, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer og hjælpematerialer.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		506.641	463
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		506.641	463
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-15.104</u>	<u>-51</u>
Resultat før finansielle poster		491.537	412
Finansielle indtægter	2	145.447	120
Finansielle omkostninger	3	<u>-128.289</u>	<u>-183</u>
Resultat før skat		508.695	349
Skat af årets resultat	4	<u>-112.396</u>	<u>-92</u>
Årets resultat		<u>396.299</u>	<u>257</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>396.299</u>	<u>257</u>
		<u>396.299</u>	<u>257</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	62
Materielle anlægsaktiver		0	62
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	160.000	160
Finansielle anlægsaktiver		160.000	160
Anlægsaktiver i alt		160.000	222
Varer under fremstilling		0	1.030
Varebeholdninger		0	1.030
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.726.335	3.104
Andre tilgodehavender		68.518	377
Tilgodehavender		3.794.853	3.481
Likvide beholdninger		76.333	0
Omsætningsaktiver i alt		3.871.186	4.511
Aktiver i alt		4.031.186	4.733

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		649.380	253
Egenkapital	7	729.380	333
Hensættelse til udskudt skat		0	2
Hensatte forpligtelser i alt		0	2
Ansvarlig lånekapital		1.430.000	1.330
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.430.000	1.330
Banker		1.414.822	2.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	80
Gæld til tilknyttede virksomheder		205.275	0
Selskabsskat		119.856	48
Anden gæld		125.603	75
Kortfristede gældsforpligtelser		1.871.806	3.068
Gældsforpligtelser i alt		3.301.806	4.398
Passiver i alt		4.031.186	4.733
Eventualposter m.v.	9		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>145.447</u>	<u>120</u>
	<u>145.447</u>	<u>120</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.275	0
Andre finansielle omkostninger	<u>127.014</u>	<u>183</u>
	<u>128.289</u>	<u>183</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	119.856	90
Regulering af udskudt skat	-1.792	2
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-5.668</u>	<u>0</u>
	<u>112.396</u>	<u>92</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	95.000
Afgang i årets løb	<u>-95.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	33.020
Årets afskrivninger	15.104
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-48.124</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	<u>160.000</u>	<u>160</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>160.000</u>	<u>160</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>160.000</u></u>	<u><u>160</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Quarto ApS	Gladsaxe	100%	14.449	-58.666
IMMOBILIARE ØSTTOFTEVEJ ApS	Gladsaxe	100%	302.717	352.150

Noter

7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	253.081	333.081
Årets resultat	0	396.299	396.299
Egenkapital 31. december 2016	<u>80.000</u>	<u>649.380</u>	<u>729.380</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	<u>1.330.000</u>	<u>1.430.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.330.000</u>	<u>1.430.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Den ansvarlige lånekapital står tilbage for selskabets øvrige kreditorer og afvikles i takt med, at selskabets likviditet giver mulighed herfor.

9 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.