

IMMOBILIARE ØSTTOFTEVEJ 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 ØSTTOFTEVEJ ApS
Fort Alle 13
2800 Kgs. Lyngby

e-mailadresse: mail@immobiliare-cph.dk

CVR-nr: 36043083
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 Østtoftevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 Nørgaard Crone
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 ejendomsprojekt i Brøndby og salgsaktiviteter er igangsat.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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.

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.

Varer under fremstilling

Varer under fremstilling består af igangværende og færdige 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 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		0	0
Eksterne omkostninger		-15.637	0
Bruttoresultat		-15.637	0
Resultat af ordinær primær drift		-15.637	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-120.085	-33.471
Ordinært resultat før skat		-135.722	-33.471
Skat af årets resultat	2	31.560	8.200
Årets resultat		-104.162	-25.271
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-104.162	-25.271
I alt		-104.162	-25.271

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Varer under fremstilling		2.991.070	1.895.971
Varebeholdninger i alt		2.991.070	1.895.971
Tilgodehavende skat		0	8.200
Tilgodehavender i alt		0	8.200
Likvide beholdninger		18.327	56.364
Omsætningsaktiver i alt		3.009.397	1.960.535
Aktiver i alt		3.009.397	1.960.535

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		-129.433	-25.271
Egenkapital i alt	3	-49.433	54.729
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.251	49.347
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.044.624	1.856.459
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.955	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.058.830	1.905.806
Gældsforpligtelser i alt		3.058.830	1.905.806
Passiver i alt		3.009.397	1.960.535

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renteudgifter koncernmellemlægning	119.965	33.471
Gebyrer og låneomkostninger	120	0
	120.085	33.471

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	-39.760	0
Ændring af udskudt skat	8.200	-8.200
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	31.560	-8.200

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	80.000	-25.271	0	54.729
Tilgang i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	-104.162	0	-104.162
Egenkapital ultimo	80.000	-129.433	0	-49.433

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets gæld til Jyske Bank, er tinglyst et pantebrev stort 300 t.kr. i selskabets projektejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.991 t.kr. og den offentlige ejendomsvurdering 2.150 t.kr.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

- Immobiliare ApS, Fort Alle 13, 2800 Kongens Lyngby

Øvrige nærtstående parter

- Jan Nørgaard Crone - direktør og eneanpartshaver i Corona Holding ApS
- Corona Holding ApS og koncern - anpartshaver i Immobiliare ApS
- Jan Bonafede - direktør og eneanpartshaver i AVERI Holding ApS
- AVERI Holding ApS - anpartshaver i Immobiliare ApS
- Quarto ApS (søsterselskab)

Transaktioner med nærtstående parter

Samhandel med Immobiliare ApS har alene bestået i viderefakturering af de af moderselskabet afholdte udlæg. Mellemlægningen med moderselskabet 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.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

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