

Tostrupvej 39-41 IVS

Godthåbsvej 6B, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 38 41 12 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

Oluf Hjortlund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Tostrupvej 39-41 IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 15. april 2019

Direktion

Oluf Bagge Hjortlund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Tostrupvej 39-41 IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tostrupvej 39-41 IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etiske 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.

Aalborg, den 15. april 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aen

statsautoriseret revisor
mne14950

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tostrupvej 39-41 IVS Godthåbsvej 6B 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 38 41 12 92
	Stiftet: 12. februar 2017
	Hjemsted: Svenstrup J
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Oluf Bagge Hjortlund
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Bauta Gruppen IVS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.412 t.kr. mod 230 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.768 t.kr. mod 113 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i de seneste par år været igang med at udvikle et større byggeprojekt i Svenstrup J. Projektet har udviklet sig tilfredsstillende og det er stort set færdigt. I løbet af 2018 er der indgået flere aftaler om salg af dels byggeretter og dels byggegrunde. Nogle af aftalerne er blandt andet betinget af lokalplanen, som blev vedtaget den 25/2 2019. Overdragelse af nogle af de solgte grunde vil derfor ske i løbet af 2019. I 2019 er der solgt yderligere grunde, således at op mod halvdelen af grundene på nuværende tidspunkt er solgt, alle med en meget tilfredsstillende avance.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2018	13/2 - 31/12 2017
Bruttofortjeneste	2.411.633	229.871
Andre finansielle indtægter	8.652	5.379
1 Øvrige finansielle omkostninger	-153.921	-89.265
Resultat før skat	2.266.364	145.985
Skat af årets resultat	-498.600	-32.780
Årets resultat	1.767.764	113.205
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.767.764	63.305
Overføres til reserve for iværksætterselskaber	0	49.900
Disponeret i alt	1.767.764	113.205

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Omsætningsaktiver		
Handelsejendomme under opførelse og til videresalg	8.790.715	4.566.693
Varebeholdninger i alt	<u>8.790.715</u>	<u>4.566.693</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.712	4.081
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	193.759
Andre tilgodehavender	291.841	28.381
Tilgodehavender i alt	<u>334.553</u>	<u>226.221</u>
Likvide beholdninger	<u>83.189</u>	<u>100.195</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.208.457</u>	<u>4.893.109</u>
Aktiver i alt	<u>9.208.457</u>	<u>4.893.109</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	100	100
3	Reserve for iværksætterselskaber	49.900	49.900
4	Overført resultat	1.831.069	63.305
	Egenkapital i alt	<u>1.881.069</u>	<u>113.305</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	487.369	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>487.369</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.428.398	2.543.750
	Deposita	159.835	178.086
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.588.233</u>	<u>2.721.836</u>
	Gældsforpligtelser	115.000	118.000
	Gæld til pengeinstitutter	779.868	860.467
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.250	7.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.252.094	1.039.221
	Selskabsskat	11.231	32.780
	Anden gæld	1.004.343	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.251.786</u>	<u>2.057.968</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.840.019</u>	<u>4.779.804</u>
	Passiver i alt	<u>9.208.457</u>	<u>4.893.109</u>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 **Eventualposter**

Noter

	1/1 - 31/12 2018	13/2 - 31/12 2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	153.921	89.265
	153.921	89.265
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	100	100
	100	100
3. Reserve for iværksætterselskaber		
Reserve for iværksætterselskaber 1. januar 2018	49.900	0
Henlagt af årets resultat	0	49.900
	49.900	49.900
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	63.305	0
Årets overførte overskud eller underskud	1.767.764	63.305
	1.831.069	63.305
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.543 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.575 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
6. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bauta Gruppen IVS, CVR-nr. 37 43 72 04 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tostrupvej 39-41 IVS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materi-elle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for iværksætterselskaber

Virksomheden overfører mindst 25 % af årets overskud til reserve for iværksætterselskaber under egenkapitalen. Overførsel af 25 % af årets overskud fortsætter indtil virksomhedskapitalen og reserven for iværksætterselskaber samlet udgør 50.000 kr.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tostrupvej 39-41 IVS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.