

TOSCANY INVEST ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/06/2013

Sten Sørensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TOSCANY INVEST ApS
Bernstorffsvej 131
2900 Hellerup

CVR-nr: 10139252
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Bankforbindelse FS Bank

Revisor LUNI REVISION I/S
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR-nr: 17811371

Ledespåtegning

Efterstående årsrapport for året 2012 for Toscana Invest ApS, der er aflagt efter Årsregnskabsloven, og som udviser et resultat på kr. 7.134.264 og en egenkapital på kr. -4.848.381, godkendes og indstilles hermed til generalforsamlingens vedtagelse, idet vi anser årsregnskabet for at give et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt årets resultat.

Ledelsen er opmærksom på at selskabet har mistet hele sin egenkapital, men forventer at situationen ændrer sig til det bedre i de kommende år.

Gentofte, den 09/06/2013

Direktion

Sten Sørensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Da selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision ønsker ledelsen at dette vedtages på generalforsamlingen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i TOSCANY INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TOSCANY INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har mistet hele sin egenkapital.

Årsrapporten er aflagt som going concern, idet selskabets basis indtjening kan dække basis udgifter. Uventede tab, tvangssalg og opsigelse af kreditter kan ændre situationen.

Farum, 13/06/2013

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor
LUNI REVISION I/S

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Hovedaktiviteter:

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, værdipapirer samt derved beslægtede aktivitet.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter:

Lejeindtægter omfatter alene boligleje.

Eksterne omkostninger:

Eksterne omkostninger omfatter sædvanlige omkostninger ved udlejning af fast ejendom.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret (fuld periodisering). Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, vedrørende valutalån.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Ejendomme værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris, hvorpå der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider, som er 100 år.

Finansielle anlægsaktiver:

Finansielle investeringer i datterselskaber og associerede selskaber optages til kostpris.

Selskabet aflægger ikke koncernregnskab, jfr. Årsregnskabslovens § 110 om små koncerner.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes efter individuel vurdering til de værdier, som de skønnes at indbringe, herunder nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter medtaget under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og periodiserede renter.

Værdipapirer:

Værdipapirer medtaget under omsætningsaktiver værdiansættes til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat medtages i balancen med fradrag af årets betalte a conto skatter.

Udskudt skat indregnes af midlertidige positive forskelle mellem regnskabsmæssig og skatte-

mæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat beregnes på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der for regnskabsåret er gældende. For indeværende år er skattesatsen 25 %.

Skat af årets indkomst og ændring i udskudt skat resultatføres.

Gældsforpligtelser:

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til den aktuelle kursværdi.

Udbytte til aktionærer:

Udbytte, der forventes udbetalt for året, optages som hidtil som kortfristet gæld i henhold til overskudsdisponeringen.

Valuta:

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, medtages til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og udgifter.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		47.900	47.900
Eksterne omkostninger		-119.044	-219.166
Bruttoresultat		-71.144	-171.266
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.779	-18.779
Resultat af ordinær primær drift		-89.923	-190.045
Andre finansielle indtægter		318.718	653.678
Øvrige finansielle omkostninger		-351.012	-2.453.631
Ordinært resultat før skat		-122.217	-1.909.998
Ekstraordinære indtægter		7.230.372	0
Ekstraordinære omkostninger		0	80.000
Ekstraordinært resultat før skat		7.108.155	-2.069.998
Andre skatter		26.109	492.671
Årets resultat		7.134.264	-1.577.327
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.134.264	-1.577.327
I alt		7.134.264	-1.577.327

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		1.708.668	1.727.447
Materielle anlægsaktiver i alt		1.708.668	1.727.447
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		160.000	160.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		160.000	160.000
Anlægsaktiver i alt		1.868.668	1.887.447
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.188.327	7.583.366
Udskudte skatteaktiver		1.668.233	1.642.124
Periodeafgrænsningsposter		0	89.792
Tilgodehavender i alt		9.856.560	9.315.282
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.751.436	4.211.887
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.751.436	4.211.887
Likvide beholdninger		53.876	68.192
Omsætningsaktiver i alt		11.661.872	13.595.361
AKTIVER I ALT		13.530.540	15.482.808

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		-4.973.381	-12.107.645
Egenkapital i alt	1	-4.848.381	-11.982.645
Gæld til realkreditinstitutter		1.440.000	1.440.000
Gæld til banker		1.691.284	4.235.257
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.131.284	5.675.257
Gæld til banker		3.774	1.174
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		14.751.051	19.961.798
Anden gæld		492.812	1.827.224
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.247.637	21.790.196
Gældsforpligtelser i alt		18.378.921	27.465.453
PASSIVER I ALT		13.530.540	15.482.808

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	-12.107.645	11.982.645
Udloddet ordinært udbytte		0	0
Årets resultat		7.134.264	7.134.264
Egenkapital ultimo	125.000	-4.973.381	-4.848.381

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Obligationer for kr. 1.751.436 ligger til sikkerhed for lån i FS Bank.

Kautionsforpligtelser for datterselskaber.

3. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Moderselskab Stonehill ApS, CVR nr. 33648596.

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Udlån og indlån med moder- og søsterselskaber, men ingen samhandel.

Koncernforhold

Koncernregnskab udarbejdes ikke.