

# **IMMOBILIARE ØSTTOFTEVEJ ApS**

Årsrapport

9. juli 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/05/2015**

---

**Jan Bonafede**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 5 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 8 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 11 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           IMMOBILIARE ØSTTOFTEVEJ ApS  
Fort Alle 13  
2800 Kongens Lyngby  
  
Telefonnummer: 26244424  
e-mailadresse: mail@immobiliare-cph.dk  
  
CVR-nr: 36043083  
Regnskabsår: 09/07/2014 - 31/12/2014

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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 09.07.2014-31.12.2014 (1. regnskabsår) 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 09.07.2014-31.12.2014, som er selskabets første regnskabsår.

Årsregnskabet for perioden 09.07.2014-31.12.2014 er som anført i selskabets stiftelsesdokumentet ikke revideret da selskabet jf. ÅRL §10a opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 26/05/2015

## Direktion

Jan Poul Sissener Bonafede  
Administrerende direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser fortsat, at betingelserne for at fravælge revision vil være opfyldt for 2015.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten for Immobiliare Østtoftevej ApS for 09.07.2014-31.12.2014 (1. regnskabsår) er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## 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.

## 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 nettorealisationsværdi.

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 24,5%.

### **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 9. jul 2014 - 31. dec 2014

|   | Note | 2014<br>kr.    |
|---|------|----------------|
| Nettoomsætning .....  |      | 0              |
| <b>Bruttoresultat .....</b>   |      | <b>0</b>       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                             |      | <b>0</b>       |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ..... |      | -33.471        |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                   |      | <b>-33.471</b> |
| <b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>                             |      | <b>-33.471</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 1    | 8.200          |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>-25.271</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                    |      |                |
| Overført resultat .....   |      | -25.271        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>-25.271</b> |

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

|                                      | Note | 2014<br>kr.      |
|--------------------------------------|------|------------------|
| Varer under fremstilling .....       |      | 1.895.971        |
| <b>Varebeholdninger i alt .....</b>  |      | <b>1.895.971</b> |
| Tilgodehavende skat .....            |      | 8.200            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>   |      | <b>8.200</b>     |
| Likvide beholdninger .....           |      | 56.364           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b> |      | <b>1.960.535</b> |
| <b>Aktiver i alt .....</b>           |      | <b>1.960.535</b> |

# Balance 31. december 2014

## Passiver

|   | Note     | 2014<br>kr.      |
|---|----------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....                          |          | 80.000           |
| Overført resultat .....                               |          | -25.271          |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                        | <b>2</b> | <b>54.729</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....        |          | 49.347           |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder ..... |          | 1.856.459        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>    |          | <b>1.905.806</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                 |          | <b>1.905.806</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>                           |          | <b>1.960.535</b> |

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

|                                    | <b>2014</b>   |
|------------------------------------|---------------|
|                                    | <b>kr.</b>    |
| Aktuel skat                        | 0             |
| Ændring af udskudt skat            | -8.200        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0             |
|                                    | <b>-8.200</b> |

## 2. 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               | 0                          | 0                        | 0                        | 0             |
| Tilgang i året            | 80.000                     | 0                        | 0                        | 80.000        |
| Årets resultat            | 0                          | -25.271                  | 0                        | -25.271       |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>80.000</b>              | <b>-25.271</b>           | <b>0</b>                 | <b>54.729</b> |

## 3. 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 1.895 t.kr. og den offentlige ejendomsvurdering 2.250 t.kr.

## 4. 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 Bonafede - direktør og eneanpartshaver i AVERI Holding ApS
- AVERI Holding ApS - moderselskab for Immobiliare ApS

### 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.

## 5. Gennemsnitligt antal beskæftigede

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