



www.addea.dk

addea københavn
amaliegade 35, 1
1256 københavn k

addea roskilde
skomagergade 13, 1
4000 roskilde

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

Off-Plan ApS

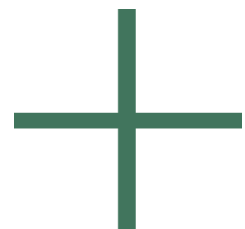
c/o Henrik Laulund
Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv.
2300 København S.
CVR-nr. 28 11 79 65

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 16. maj 2016

Henrik Laulund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Off-Plan 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2016

Direktion

Henrik Laulund
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Off-Plan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Off-Plan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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 Ethiske 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.

København, den 16. maj 2016

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Brian Frost Klogborg
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Off-Plan ApS
c/o Henrik Laulund
Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv.
2300 København S.

CVR-nr.: 28 11 79 65
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Henrik Laulund, direktør

Revisor

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Amaliegade 35, 1.
1256 København K

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Off-Plan ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

Bruttoresultat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning, udlejning

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning, udlejning		911.137	830.805
Ejendommens driftsomkostninger		-209.988	-228.318
Andre eksterne omkostninger		-35.808	9.743
Bruttoresultat		665.341	612.230
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		665.341	612.230
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.025.000	3.930.000
Resultat før finansielle poster		2.690.341	4.542.230
Finansielle indtægter	1	44.305	65.778
Finansielle omkostninger	2	-482.105	-381.633
Resultat før skat		2.252.541	4.226.375
Skat af årets resultat	3	-522.191	-983.820
Årets resultat		<u>1.730.350</u>	<u>3.242.555</u>
Overført overskud		1.730.350	3.242.555
		<u>1.730.350</u>	<u>3.242.555</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>18.450.000</u>	<u>16.425.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.450.000</u>	<u>16.425.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.450.000</u>	<u>16.425.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		618.869	64.134
Andre tilgodehavender		19.630	668.723
Periodeafgrænsningsposter		<u>140.598</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>779.097</u>	<u>732.857</u>
Likvide beholdninger		<u>221.160</u>	<u>330.090</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.000.257</u>	<u>1.062.947</u>
Aktiver i alt		<u>19.450.257</u>	<u>17.487.947</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126.000
Overkurs ved emission		1.094.510	1.094.510
Overført resultat		<u>4.914.877</u>	<u>3.184.527</u>
Egenkapital	4	<u>6.135.387</u>	<u>4.405.037</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.399.425</u>	<u>923.550</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.399.425</u>	<u>923.550</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.569.005</u>	<u>9.006.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>11.569.005</u>	<u>9.006.000</u>
Banker		0	2.777.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.800	34.975
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	30.000
Selskabsskat		36.190	60.270
Deposita		<u>295.450</u>	<u>250.624</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>346.440</u>	<u>3.153.360</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.915.445</u>	<u>12.159.360</u>
Passiver i alt		<u>19.450.257</u>	<u>17.487.947</u>
Eventualposter mv.	5		
Hovedaktivitet	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	126.000	1.094.510	3.184.527	4.405.037
Årets resultat	0	0	1.730.350	1.730.350
Egenkapital 31. december 2015	<u>126.000</u>	<u>1.094.510</u>	<u>4.914.877</u>	<u>6.135.387</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	15.310	65.778
Kursreguleringer	<u>28.995</u>	<u>0</u>
	<u>44.305</u>	<u>65.778</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	386.197	381.633
Omkostninger ved låneomlægning	68.721	0
Kurstab, børsnoterede aktier	<u>27.187</u>	<u>0</u>
	<u>482.105</u>	<u>381.633</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	36.190	60.270
Årets udskudte skat	475.875	923.550
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>10.126</u>	<u>0</u>
	<u>522.191</u>	<u>983.820</u>

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 126 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Eventualposter mv.

Andre eventualforpligtelser

Selskabets har ikke kontraktlige leasing-, kautions- og eventualforpligtelser eller pantsatte aktiver.

Noter til årsrapporten

6 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og hermed beslægtet virksomhed.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Laulund

direktør

Serienummer: CVR:28117965-RID:49363609

IP: 83.89.73.222

16-05-2016 kl. 13:57:34 UTC

NEM ID 

Brian Frost Klogborg

godkendt revisor

Serienummer: CVR:36074981-RID:82381924

IP: 212.98.85.107

17-05-2016 kl. 05:33:30 UTC

NEM ID 

Henrik Laulund

dirigent

Serienummer: CVR:28117965-RID:49363609

IP: 80.62.117.187

17-05-2016 kl. 07:40:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4AJTT-SF58M-DPETU-HWKM5-2X4VK-F17NG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>