



GODKENDTE REVISORER

Off-Plan ApS

CVR nr.: 28117965

Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv.
2300 København S

Årsrapport 2018 (14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 2. april 2019

Dirigent
Henrik Laulund

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Off-Plan ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

København , den 2. april 2019

I direktionen:

Henrik Laulund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Off-Plan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Off-Plan ApS for regnskabsåret 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 om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, 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 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.

Frederiksberg, den 2. april 2019

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Brian Frost Klogborg
registreret revisor
mne13723

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Off-Plan ApS Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv. 2300 København S	
	CVR nr.	28117965
	Stiftet:	28. september 2004
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Henrik Laulund	
Revision	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.194.017, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.380.204.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast på ejendommen.

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

Investeringsejendomme under opførelse optages til kostpris og flyttes til investerings-ejendomme når ejendomme er klar til at tages i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Prioritetsgæld er således målt til dagsværdi, der for svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1	873.985	940.956
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.482	377.316
Afskrivninger	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		1.874.467	1.318.272
Finansielle indtægter	4	78.296	102.466
Finansielle omkostninger	5	<u>-417.369</u>	<u>-317.012</u>
Ordinært resultat før skat		1.535.394	1.103.726
Skat af årets resultat	6	<u>-341.377</u>	<u>-183.240</u>
Årets resultat		<u>1.194.017</u>	<u>920.486</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.194.017	920.486
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		<u>1.194.017</u>	<u>920.486</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Investeringsejendomme		19.827.798	18.827.316
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		1.408.591	865.019
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		110.899	0
Materielle anlægsaktiver	7	<u>21.347.288</u>	<u>19.692.335</u>
Andre kapitalandele		20.000	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>20.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>21.367.288</u>	<u>19.692.335</u>
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser		0	18.500
Andre tilgodehavender		2.513.948	2.117.082
Periodeafgrænsningsposter		136.429	158.150
Tilgodehavender		<u>2.650.377</u>	<u>2.293.732</u>
Likvide beholdninger		<u>155.634</u>	<u>768.027</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.806.011</u>	<u>3.061.759</u>
Aktiver i alt		<u>24.173.299</u>	<u>22.754.094</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018	2017
Anpartskapital		126.000	126.000
Overkurs ved emission		1.094.510	1.094.510
Overført resultat		7.159.694	5.965.677
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	8	8.380.204	7.186.187
Hensættelse til udskudt skat	9	1.619.315	1.393.110
Hensatte forpligtelser		1.619.315	1.393.110
Gæld til realkreditinstitutter	10	13.228.973	13.311.092
Anden gæld		314.765	186.061
Langfristede gældsforpligtelser		13.543.738	13.497.153
Kortfristet del af langfristet gæld	10	147.469	133.395
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.500	55.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	14.800
Skyldig selskabsskat	11	115.172	100.230
Deposita		336.901	373.819
Kortfristede gældsforpligtelser		630.042	677.644
Gældsforpligtelser		14.173.780	14.174.797
Passiver i alt		24.173.299	22.754.094
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.		
3 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	78.296	76.420
Kursregulering realkreditlån	0	26.046
	<u>78.296</u>	<u>102.466</u>
5 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	401.045	317.012
Kursregulering realkreditlån	16.324	0
	<u>417.369</u>	<u>317.012</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	115.172	100.230
Årets regulering af udskudt skat	226.205	83.010
	<u>341.377</u>	<u>183.240</u>

Noter

	2018	2017
7 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.495.000	12.495.000
Årets tilgang	0	3.000.000
Årets afgang	0	-3.000.000
Kostpris ultimo	<u>12.495.000</u>	<u>12.495.000</u>
Værdireguleringer primo	6.332.316	5.955.000
Årets værdireguleringer	<u>1.000.482</u>	<u>377.316</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>7.332.798</u>	<u>6.332.316</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.827.798</u>	<u>18.827.316</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et fast afkastkrav på 4,2%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Der har i regnskabsåret kun været uvæsentlig tomgang.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,7%	4,2%	4,7%
Dagsværdi	<u>22.507.230</u>	<u>19.827.798</u>	<u>17.718.457</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.679.432</u>	<u>0</u>	<u>-2.109.341</u>

Noter

	2018	2017
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	865.019	0
Årets tilgang	543.572	865.019
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.408.591</u>	<u>865.019</u>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.408.591</u>	<u>865.019</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	110.899	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>110.899</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>110.899</u>	<u>0</u>

Noter

	2018	2017
8 Egenkapital		
Anpartskapital primo	126.000	126.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Overkurs ved emission primo	1.094.510	1.094.510
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Overkurs ved emission ultimo	<u>1.094.510</u>	<u>1.094.510</u>
Overført resultat primo	5.965.677	5.289.954
Regulering tidligere år	0	-244.763
Forslag til årets resultatfordeling	1.194.017	920.486
Overført resultat ultimo	<u>7.159.694</u>	<u>5.965.677</u>
Udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>8.380.204</u>	<u>7.186.187</u>
Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.		
9 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	1.393.110	1.310.100
Regulering af udskudt skat i året	226.205	83.010
	<u>1.619.315</u>	<u>1.393.110</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	12.844.077	12.926.103
Afdrag der forfalder om 1-4 år	384.896	384.989
Langfristet del	13.228.973	13.311.092
Afdrag der forfalder inden for 1 år	147.469	133.395
	<u>13.376.442</u>	<u>13.444.487</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
11 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	100.230	107.492
Årets beregnede skat	115.172	100.230
Betalt i året	<u>-100.230</u>	<u>-107.492</u>
	<u>115.172</u>	<u>100.230</u>

12 Eventualforpligtelser m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Laulund Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 13.229 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 20.386.

Selskabet har endvidere afgivet pant i grunde og bygninger på tkr. 1.875 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på tkr. 1.841.

Der er tinglyst pant på tkr. 200 til sikkerhed for fællesomkostninger.

Selskabet har stillet kaution for Laulund Holding ApS overfor Nykredit Bank.

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: PID:9208-2002-2-188455465805

IP: 87.50.xxx.xxx

2019-04-05 08:14:43Z

NEM ID 

Kaspar Kristoffersen

Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S Godkendte revisorer

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-04-05 08:16:36Z

NEM ID 

Brian Frost Klogborg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:36464852-RID:14756073

IP: 2.105.xxx.xxx

2019-04-05 08:17:35Z

NEM ID 

Henrik Laulund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-188455465805

IP: 87.50.xxx.xxx

2019-04-05 08:26:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 60074-1XQ4G-Q1KY2-FXFPL-6F0PB-S31EA

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>