

Off-Plan ApS

CVR nr.: 28117965

Østerbrogade 226, st. 1.
2100 København Ø

Årsrapport 2022 (18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 14. april 2023

Dirigent
Henrik Laulund

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

København , den 14. april 2023

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 14. april 2023

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen

registreret revisor

mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet

Off-Plan ApS
Østerbrogade 226, st. 1.
2100 København Ø

CVR nr.

28117965

Stiftet:

28. september 2004

Hjemsted:

København

Regnskabsår:

1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Henrik Laulund

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et resultat på kr. -2.963.505, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.616.377.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	1	3.190.502	775.889
Personaleomkostninger	3	-343.042	-316.154
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.247.963	2.864.602
Afskrivninger	4	-3.699	-3.699
Driftsresultat		-4.404.202	3.320.638
Finansielle indtægter	5	750.935	49.324
Finansielle omkostninger	6	-179.212	-9.054
Ordinært resultat før skat		-3.832.479	3.360.908
Skat af årets resultat	7	868.974	-734.540
Årets resultat		-2.963.505	2.626.368
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.463.505	2.626.368
Udbytte for regnskabsåret		4.500.000	0
Disponeret i alt		-2.963.505	2.626.368

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Investeringsjendomme		16.582.004	26.324.967
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.862	13.561
Materielle anlægsaktiver	8	<u>16.591.866</u>	<u>26.338.528</u>
Andre kapitalandele og værdipapirer		0	28.532
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>28.532</u>
Anlægsaktiver		<u>16.591.866</u>	<u>26.367.060</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		2.435.927	0
Andre tilgodehavender		503.564	0
Periodeafgrænsningsposter		49.541	71.263
Tilgodehavender		<u>2.989.032</u>	<u>71.263</u>
Likvide beholdninger		<u>56.925</u>	<u>39.033</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.045.957</u>	<u>110.296</u>
Aktiver i alt		<u>19.637.823</u>	<u>26.477.356</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		1.990.377	9.453.882
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.500.000	0
Egenkapital	9	6.616.377	9.579.882
Hensættelse til udskudt skat	10	1.450.211	3.045.576
Hensatte forpligtelser		1.450.211	3.045.576
Gæld til realkreditinstitutter	11	10.635.063	12.966.037
Anden gæld		0	264.701
Langfristede gældsforpligtelser		10.635.063	13.230.738
Kortfristet del af langfristet gæld	11	68.992	130.135
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.343
Skyldig selskabsskat	12	726.391	105.037
Anden gæld		140.789	377.645
Kortfristede gældsforpligtelser		936.172	621.160
Gældsforpligtelser		11.571.235	13.851.898
Passiver i alt		19.637.823	26.477.356
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Særlige poster		
Selskabet har i året solgt ejendom, hvilket har medført en avance på tkr. 3.049.		
3 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	343.042	316.154
	<u>343.042</u>	<u>316.154</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
4 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.699	3.699
	<u>3.699</u>	<u>3.699</u>
5 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	727.579	27.379
Realiseret gevinst værdipapirer	1.358	0
Urealiseret gevinst værdipapirer	0	704
Kursregulering realkreditlån	21.998	21.241
	<u>750.935</u>	<u>49.324</u>
6 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	179.212	9.054
	<u>179.212</u>	<u>9.054</u>
7 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	726.391	105.142
Årets regulering af udskudt skat	-1.595.365	629.398
	<u>-868.974</u>	<u>734.540</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
8 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.495.000	12.495.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>-2.495.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>10.000.000</u>	<u>12.495.000</u>
Værdireguleringer primo	13.829.967	10.965.365
Årets værdireguleringer	<u>-7.247.963</u>	<u>2.864.602</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>6.582.004</u>	<u>13.829.967</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.582.004</u>	<u>26.324.967</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et fast afkastkrav på 3,50%. 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	<u>-0,50%</u> kr.	Basis kr.	<u>0,50%</u> kr.
Afkastprocent	3,00%	3,50%	4,00%
Dagsværdi	<u>19.345.671</u>	<u>16.582.004</u>	<u>14.509.254</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.763.667</u>	<u>0</u>	<u>-2.072.750</u>

Noter

	2022	2021
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	18.493	18.493
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>18.493</u>	<u>18.493</u>
Afskrivninger primo	4.932	1.233
Årets afskrivninger	3.699	3.699
Afskrivninger ultimo	<u>8.631</u>	<u>4.932</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.862</u>	<u>13.561</u>
9 Egenkapital		
Anpartskapital primo	126.000	126.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Overført resultat primo	9.453.882	6.827.514
Forslag til årets resultatfordeling	-7.463.505	2.626.368
Overført resultat ultimo	<u>1.990.377</u>	<u>9.453.882</u>
Udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	4.500.000	0
Udbytte ultimo	<u>4.500.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>6.616.377</u>	<u>9.579.882</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.

Noter

	2022	2021
10 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	3.045.576	2.416.178
Regulering af udskudt skat i året	-1.595.365	629.398
	<u>1.450.211</u>	<u>3.045.576</u>
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	9.642.861	11.953.982
Afdrag der forfalder om 1-4 år	992.202	1.012.055
Langfristet del	10.635.063	12.966.037
Afdrag der forfalder inden for 1 år	68.992	130.135
	<u>10.704.055</u>	<u>13.096.172</u>
12 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	105.037	95.342
Årets beregnede skat	726.391	105.142
Betalt i året	-105.037	-95.447
	<u>726.391</u>	<u>105.037</u>

13 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 10.704 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 16.592.

Selskabet har endvidere afgivet pant i grunde og bygninger særskilt 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.

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	3 - 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 og værdipapirer

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Laulund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Laulund

Dirigent

ID: fda6dbc8-0644-4719-bff6-1ef634854ac7

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2023 kl.: 05:05:07

Underskrevet med MitID



Henrik Laulund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Laulund

Direktør

ID: fda6dbc8-0644-4719-bff6-1ef634854ac7

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2023 kl.: 05:05:07

Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

På vegne af ADDCO P/S, Godkendte revisorer

ID: 38987277

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2023 kl.: 15:16:28

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 733acaTSYKm249802741

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.