

Off-Plan ApS

CVR nr.: 28117965

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

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 28. maj 2024

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 2023 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 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 28. maj 2024

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 2023 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 28. maj 2024

Din Revisor Frederiksberg P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

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 2023 - 31. december 2023

Direktion

Henrik Laulund

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et resultat på kr. 90.789, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.207.166.

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 2023 - 31. december 2023

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	1	1.356.295	3.190.502
Personaleomkostninger	3	-254.976	-343.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-605.473	-7.247.963
Afskrivninger	4	-3.699	-3.699
Driftsresultat		492.147	-4.404.202
Finansielle indtægter	5	80.077	750.935
Finansielle omkostninger	6	-449.103	-179.212
Ordinært resultat før skat		123.121	-3.832.479
Skat af årets resultat	7	-32.332	868.974
Årets resultat		90.789	-2.963.505
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.909.211	-7.463.505
Udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.500.000
Disponeret i alt		90.789	-2.963.505

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Investeringsjendomme		7.030.541	16.582.004
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.163	9.862
Materielle anlægsaktiver	8	<u>7.036.704</u>	<u>16.591.866</u>
Andre kapitalandele og værdipapirer		0	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>7.036.704</u>	<u>16.591.866</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		2.335.109	2.435.927
Andre tilgodehavender		0	503.564
Periodeafgrænsningsposter		27.819	49.541
Tilgodehavender		<u>2.362.928</u>	<u>2.989.032</u>
Likvide beholdninger		<u>25.970</u>	<u>56.925</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.388.898</u>	<u>3.045.957</u>
Aktiver i alt		<u>9.425.602</u>	<u>19.637.823</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		81.166	1.990.377
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.500.000
Egenkapital	9	2.207.166	6.616.377
Hensættelse til udskudt skat	10	534.975	1.450.211
Hensatte forpligtelser		534.975	1.450.211
Gæld til realkreditinstitutter	11	5.577.993	10.635.063
Langfristede gældsforpligtelser		5.577.993	10.635.063
Kortfristet del af langfristet gæld	11	52.900	68.992
Skyldig selskabsskat	12	947.568	726.391
Anden gæld		105.000	140.789
Kortfristede gældsforpligtelser		1.105.468	936.172
Gældsforpligtelser		6.683.461	11.571.235
Passiver i alt		9.425.602	19.637.823
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</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 ejendomme, hvilket har medført en avance på tkr. 1.232.		
3 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	254.976	343.042
	<u>254.976</u>	<u>343.042</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		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	79.572	0
Øvrige renteindtægter	505	727.579
Realiseret gevinst værdipapirer	0	1.358
Kursregulering realkreditlån	0	21.998
	<u>80.077</u>	<u>750.935</u>
6 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	449.103	179.212
	<u>449.103</u>	<u>179.212</u>
7 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	947.568	726.391
Årets regulering af udskudt skat	-915.236	-1.595.365
	<u>32.332</u>	<u>-868.974</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
8 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.000.000	12.495.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>-5.395.000</u>	<u>-2.495.000</u>
Kostpris ultimo	<u>4.605.000</u>	<u>10.000.000</u>
Værdireguleringer primo	6.582.004	13.829.967
Årets værdireguleringer	<u>-4.156.463</u>	<u>-7.247.963</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>2.425.541</u>	<u>6.582.004</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.030.541</u>	<u>16.582.004</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et fast afkastkrav på 3,75%. 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.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50%</u> kr.
Afkastprocent	3,25%	3,75%	4,25%
Dagsværdi	<u>8.112.162</u>	<u>7.030.541</u>	<u>6.203.418</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.081.621</u>	<u>0</u>	<u>-827.123</u>

Noter

	2023	2022
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	8.631	4.932
Årets afskrivninger	3.699	3.699
Afskrivninger ultimo	<u>12.330</u>	<u>8.631</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.163</u>	<u>9.862</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	1.990.377	9.453.882
Forslag til årets resultatfordeling	-1.909.211	-7.463.505
Overført resultat ultimo	<u>81.166</u>	<u>1.990.377</u>
Udbytte primo	4.500.000	0
Udbetalt udbytte	-4.500.000	0
Forslag til årets resultatfordeling	2.000.000	4.500.000
Udbytte ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>4.500.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>2.207.166</u>	<u>6.616.377</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

	2023	2022
10 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	1.450.211	3.045.576
Regulering af udskudt skat i året	-915.236	-1.595.365
	<u>534.975</u>	<u>1.450.211</u>
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	4.941.428	9.642.861
Afdrag der forfalder om 1-4 år	636.565	992.202
Langfristet del	5.577.993	10.635.063
Afdrag der forfalder inden for 1 år	52.900	68.992
	<u>5.630.893</u>	<u>10.704.055</u>
12 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	726.391	105.037
Årets beregnede skat	947.568	726.391
Betalt i året	-726.391	-105.037
	<u>947.568</u>	<u>726.391</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. 5.631 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 7.037.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på tkr. 335.

Der er tinglyst pant på tkr. 80 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

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 16:53:33

Underskrevet med MitID



Henrik Laulund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Laulund

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 16:53:33

Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 65214d73-ca07-4174-8e86-173de3e50ccc

Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 17:26:54

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 480d47g.lqg.T251820862

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.