

Off-Plan ApS

CVR nr.: 28117965

Østerbrogade 226, st. 1.
2100 København Ø

Årsrapport 2021 (17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 2. marts 2022

Dirigent
Henrik Laulund

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 2021 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 2. marts 2022

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 2021 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 2. marts 2022

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 2021 - 31. december 2021
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 2021 udviser et resultat på kr. 2.626.368, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 9.579.882.

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	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.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1	775.889	894.688
Personaleomkostninger	2	-316.154	-330.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.864.602	2.387.933
Afskrivninger	3	-3.699	-1.233
Driftsresultat		3.320.638	2.951.388
Finansielle indtægter	4	49.324	74.118
Finansielle omkostninger	5	-9.054	-242.066
Ordinært resultat før skat		3.360.908	2.783.440
Skat af årets resultat	6	-734.540	-615.517
Årets resultat		2.626.368	2.167.923
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.626.368	167.923
Udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Disponeret i alt		2.626.368	2.167.923

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Investeringsjendomme		26.324.967	23.460.365
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.561	17.260
Materielle anlægsaktiver	7	<u>26.338.528</u>	<u>23.477.625</u>
Andre kapitalandele og værdipapirer		28.532	27.828
Finansielle anlægsaktiver		<u>28.532</u>	<u>27.828</u>
Anlægsaktiver		<u>26.367.060</u>	<u>23.505.453</u>
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser		0	18.500
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		0	1.871.100
Periodeafgrænsningsposter		71.263	92.985
Tilgodehavender		<u>71.263</u>	<u>1.982.585</u>
Likvide beholdninger		<u>39.033</u>	<u>43.389</u>
Omsætningsaktiver		<u>110.296</u>	<u>2.025.974</u>
Aktiver i alt		<u>26.477.356</u>	<u>25.531.427</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		9.453.882	6.827.514
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital	8	<u>9.579.882</u>	<u>8.953.514</u>
Hensættelse til udskudt skat	9	3.045.576	2.416.178
Hensatte forpligtelser		<u>3.045.576</u>	<u>2.416.178</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10	12.966.037	13.111.800
Anden gæld		264.701	506.347
Langfristede gældsforpligtelser		<u>13.230.738</u>	<u>13.618.147</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	130.135	86.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.343	0
Skyldig selskabsskat	11	105.037	95.342
Anden gæld		363.645	347.600
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>621.160</u>	<u>543.588</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.851.898</u>	<u>14.161.735</u>
Passiver i alt		<u>26.477.356</u>	<u>25.531.427</u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	316.154	330.000
	<u>316.154</u>	<u>330.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.699	1.233
	<u>3.699</u>	<u>1.233</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	27.379	70.471
Urealiseret gevinst værdipapirer	704	3.647
Kursregulering realkreditlån	21.241	0
	<u>49.324</u>	<u>74.118</u>
5 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	9.054	213.613
Kursregulering realkreditlån	0	28.453
	<u>9.054</u>	<u>242.066</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	105.142	95.629
Årets regulering af udskudt skat	629.398	519.888
	<u>734.540</u>	<u>615.517</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.495.000	14.013.330
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	-1.518.330
Kostpris ultimo	<u>12.495.000</u>	<u>12.495.000</u>
Værdireguleringer primo	10.965.365	8.577.432
Årets værdireguleringer	2.864.602	2.387.933
Værdireguleringer ultimo	<u>13.829.967</u>	<u>10.965.365</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>26.324.967</u>	<u>23.460.365</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et fast afkastkrav på 3,00%. 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	2,50%	3,00%	3,50%
Dagsværdi	<u>31.589.960</u>	<u>26.324.967</u>	<u>22.564.257</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.264.993</u>	<u>0</u>	<u>-3.760.710</u>

Noter

	2021	2020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	18.493	159.568
Årets tilgang	0	18.493
Årets afgang	0	-159.568
Kostpris ultimo	<u>18.493</u>	<u>18.493</u>
Afskrivninger primo	1.233	18.616
Akkumulerede afskrivninger afhændede aktiver	0	-18.616
Årets afskrivninger	3.699	1.233
Afskrivninger ultimo	<u>4.932</u>	<u>1.233</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.561</u>	<u>17.260</u>
8 Egenkapital		
Anpartskapital primo	126.000	126.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Overført resultat primo	6.827.514	6.659.591
Forslag til årets resultatfordeling	2.626.368	167.923
Overført resultat ultimo	<u>9.453.882</u>	<u>6.827.514</u>
Udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	2.000.000
Udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>9.579.882</u>	<u>8.953.514</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

	2021	2020
9 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	2.416.178	1.896.290
Regulering af udskudt skat i året	629.398	519.888
	<u>3.045.576</u>	<u>2.416.178</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	11.953.982	12.905.196
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.012.055	206.604
Langfristet del	12.966.037	13.111.800
Afdrag der forfalder inden for 1 år	130.135	86.646
	<u>13.096.172</u>	<u>13.198.446</u>
11 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	95.342	111.300
Årets beregnede skat	105.142	95.629
Betalt i året	-95.447	-111.587
	<u>105.037</u>	<u>95.342</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. 13.096 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 26.339.

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.

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

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-188455465805
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 02:47:21
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Laulund

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-188455465805
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 02:47:21
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kaspar Ian Kristoffersen

Som Revisor
På vegne af ADDCO P/S, Godkendte revisorer
RID: 38987277
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 06:56:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 7ea5f3fRzJy247165635

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.