



GODKENDTE REVISORER

Off-Plan ApS

CVR nr.: 28117965

Østerbrogade 226, st. 1.
2100 København Ø

Årsrapport 2019 (15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 27. april 2020

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 2019 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 2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 27. april 2020

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 2019 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 revisorer's 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 27. april 2020

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 2019 - 31. december 2019
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 2019 udviser et overskud på kr. 1.405.387, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 9.785.591.

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 salgsmkostninger 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 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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1	949.527	873.985
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.244.634	1.000.482
Afskrivninger	3	-18.616	0
Driftsresultat		2.175.545	1.874.467
Finansielle indtægter	4	109.780	78.296
Finansielle omkostninger	5	-491.597	-417.369
Ordinært resultat før skat		1.793.728	1.535.394
Skat af årets resultat	6	-388.341	-341.377
Årets resultat		1.405.387	1.194.017
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.594.613	1.194.017
Udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Disponeret i alt		1.405.387	1.194.017

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Investeringsejendomme		22.590.762	19.827.798
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	1.408.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		140.952	110.899
Materielle anlægsaktiver	7	<u>22.731.714</u>	<u>21.347.288</u>
Andre kapitalandele og værdipapirer		24.181	20.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>24.181</u>	<u>20.000</u>
Anlægsaktiver		<u>22.755.895</u>	<u>21.367.288</u>
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser		18.500	0
Andre tilgodehavender		3.121.857	2.514.908
Periodeafgrænsningsposter		114.707	136.429
Tilgodehavender		<u>3.255.064</u>	<u>2.651.337</u>
Likvide beholdninger		<u>95</u>	<u>155.634</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.255.159</u>	<u>2.806.971</u>
Aktiver i alt		<u>26.011.054</u>	<u>24.174.259</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
Anpartskapital		126.000	126.000
Overkurs ved emission		0	1.094.510
Overført resultat		6.659.591	7.159.694
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital	8	9.785.591	8.380.204
Hensættelse til udskudt skat	9	1.896.290	1.619.315
Hensatte forpligtelser		1.896.290	1.619.315
Gæld til realkreditinstitutter	10	13.132.958	13.228.973
Anden gæld		547.956	314.765
Langfristede gældsforpligtelser		13.680.914	13.543.738
Kortfristet del af langfristet gæld	10	119.417	147.469
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.500	19.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	11.000
Skyldig selskabsskat	11	111.300	115.172
Anden gæld		387.042	337.861
Kortfristede gældsforpligtelser		648.259	631.002
Gældsforpligtelser		14.329.173	14.174.740
Passiver i alt		26.011.054	24.174.259
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Der har været en beskæftiget i selskabet i året.		
3 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.616	0
	<u>18.616</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	80.551	78.296
Kursregulering realkreditlån	29.229	0
	<u>109.780</u>	<u>78.296</u>
5 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	491.597	401.045
Kursregulering realkreditlån	0	16.324
	<u>491.597</u>	<u>417.369</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	111.366	115.172
Årets regulering af udskudt skat	276.975	226.205
	<u>388.341</u>	<u>341.377</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.495.000	12.495.000
Årets tilgang	1.518.330	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>14.013.330</u>	<u>12.495.000</u>
Værdireguleringer primo	7.332.798	6.332.316
Årets værdireguleringer	<u>1.244.634</u>	<u>1.000.482</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>8.577.432</u>	<u>7.332.798</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.590.762</u>	<u>19.827.798</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 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	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50%</u> kr.
Afkastprocent	3,7%	4,2%	4,7%
Dagsværdi	<u>25.643.568</u>	<u>22.590.762</u>	<u>20.187.489</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.052.806</u>	<u>0</u>	<u>-2.403.273</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.408.591	865.019
Årets tilgang	0	543.572
Årets afgang	<u>-1.408.591</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>1.408.591</u>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdireguleringer	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>1.408.591</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	110.899	0
Årets tilgang	48.669	110.899
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>159.568</u>	<u>110.899</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	<u>18.616</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>18.616</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>140.952</u>	<u>110.899</u>

Noter

	2019	2018
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
Overført til overført resultat	-1.094.510	0
Overkurs ved emission ultimo	<u>0</u>	<u>1.094.510</u>
Overført resultat primo	7.159.694	5.965.677
Overført fra overkurs ved emission	1.094.510	0
Forslag til årets resultatfordeling	-1.594.613	1.194.017
Overført resultat ultimo	<u>6.659.591</u>	<u>7.159.694</u>
Udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	3.000.000	0
Udbytte ultimo	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>9.785.591</u>	<u>8.380.204</u>
<p>Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.</p>		
9 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	1.619.315	1.393.110
Regulering af udskudt skat i året	276.975	226.205
	<u>1.896.290</u>	<u>1.619.315</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	12.822.876	12.844.077
Afdrag der forfalder om 1-4 år	310.082	384.896
Langfristet del	13.132.958	13.228.973
Afdrag der forfalder inden for 1 år	119.417	147.469
	<u>13.252.375</u>	<u>13.376.442</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
11 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	115.172	100.230
Årets beregnede skat	111.366	115.172
Betalt i året	<u>-115.238</u>	<u>-100.230</u>
	<u>111.300</u>	<u>115.172</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. 13.252 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 22.732.

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.

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 NEM ID
PID: 9208-2002-2-188455465805
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2020 kl.: 10:28:05
Underskrevet med NemID

Henrik Laulund

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-188455465805
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2020 kl.: 10:28:05
Underskrevet med NemID

Kaspar Kristoffersen

Som Revisor NEM ID
På vegne af ADDCO P/S, Godkendte revisorer
RID: 38987277
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2020 kl.: 11:12:15
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: b0ede1ddkKKX57544866