

280905 ApS

Langelinie 110
5230 Odense M

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

20/10/2017

Johan Helge Høffner
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

280905 ApS
Langelinie 110
5230 Odense M

CVR-nr: 29312184
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Revisor

REVISION ROSENDAL
Næsbyvej 78
5270 Odense N
DK Danmark
CVR-nr: 30427483
P-enhed: 1013285906

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for 280905 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05/10/2017

Direktion

Johan Helge Høffner

Bestyrelse

Finn Høffner

Johan Helge Høffner

Trine Høffner

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i 280905 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 280905 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med 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 revisorerets 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.

Odense, 05/10/2017

Preben Rosendal
Registreret revisor
REVISION ROSENDAL
CVR: 30427483

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at være ejendomsselskab og eje kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelse

GENERELT

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

BRUTTOFORTJENESTE/-TAB

Bruttofortjenesten/-tabet består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

NETTOOMSÆTNING,

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

INVESTERINGSEJENDOMMENS DRIFTSOMKOSTNINGER

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, som består af aktuel 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.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nyt eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommene har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gæld er målt til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		11.226	20.118
Resultat af ordinær primær drift		11.226	20.118
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		314.550	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	100.000
Øvrige finansielle omkostninger		-375	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-76.085	-76.100
Ordinært resultat før skat		549.316	44.018
Skat af årets resultat	1	-31.179	-20.058
Årets resultat		518.137	23.960
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		18.137	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		314.548	0
Overført resultat		185.452	23.960
I alt		518.137	23.960

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		1.500.000	1.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	1.500.000	1.200.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		314.551	1
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.999	9.999
Finansielle anlægsaktiver i alt		324.550	10.000
Anlægsaktiver i alt		1.824.550	1.210.000
Udsudte skatteaktiver		62.314	62.314
Tilgodehavende skat		16.821	16.742
Tilgodehavender i alt		79.135	79.056
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		79.135	79.056
Aktiver i alt		1.903.685	1.289.056

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		314.548	0
Overført resultat		424.756	239.304
Forslag til udbytte		18.137	0
Egenkapital i alt		882.441	364.304
Hensættelse til udskudt skat		128.000	80.000
Hensatte forpligtelser i alt		128.000	80.000
Ansvarlig lånekapital		768.956	828.838
Langfristede gældsforpligtelser i alt		768.956	828.838
Gæld til banker		96.115	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.811	5.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		968	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.483	10.311
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		911	603
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		124.288	15.914
Gældsforpligtelser i alt		893.244	844.752
Passiver i alt		1.903.685	1.289.056

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat inkl. regulering tidligere år	-16.821	-16.742
Regulering eventualskat	48.000	36.800
	<u>31.179</u>	<u>20.058</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	803.946
Tilgang	0
Kostpris ultimo	803.946
Årets afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	396.054
Årets dagsværdireguleringer	300.000
Dagsværdireguleringer ultimo	696.054
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.500.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettohuslejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 2% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 300 tkr.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser tkr. 178.

Andre eventualforpligtelser består af hæftelser i sambeskatningen med øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet har en solidarisk og ubegrænset hæftelse for selskabsskatter m.v. for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere ændringer i den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af korrektion til sambeskatningsoverenskomsten m.v.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ingen.