

280905 ApS

Langelinie 110
5230 Odense M

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/10/2018

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: 01/07/2017 - 30/06/2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 16/10/2018

Direktion

Johan Helge Høffner

Bestyrelse

Finn Høffner

Johan Helge Høffner

Trine Høffner

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af 280905 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 280905 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 revisors 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, 16/10/2018

Preben Rosendal , mne7646

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

Ansvarlig lånekapital tkr. 768 er primo regnskabsåret konverteret til egenkapital.

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. Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for Regnskabsklasse C.

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.

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.

RESULTAT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat (indre værdis metode).

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 ejendommens 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 investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi.

Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den indre værdi i disse (indre værdis metode).

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 acontoskatte.

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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		23.710	11.226
Resultat af ordinær primær drift		23.710	11.226
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		15.107	314.550
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	300.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		8.850	0
Øvrige finansielle omkostninger		-7.167	-375
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-76.085
Ordinært resultat før skat		40.500	549.316
Skat af årets resultat		125.642	-31.179
Årets resultat		166.142	518.137
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	18.137
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.557	314.548
Overført resultat		167.699	185.452
I alt		166.142	518.137

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		1.500.000	1.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	1.500.000	1.500.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		329.658	314.551
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.999	9.999
Finansielle anlægsaktiver i alt		339.657	324.550
Anlægsaktiver i alt		1.839.657	1.824.550
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		169.401	0
Udsudte skatteaktiver		61.944	62.314
Tilgodehavende skat		0	16.821
Tilgodehavender i alt		231.345	79.135
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		231.345	79.135
Aktiver i alt		2.071.002	1.903.685

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		312.991	314.548
Overført resultat		1.379.549	424.756
Forslag til udbytte		0	18.137
Egenkapital i alt		1.817.540	882.441
Hensættelse til udskudt skat		0	128.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	128.000
Ansvarlig lånekapital		0	768.956
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	768.956
Gæld til banker		223.582	96.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.888	11.811
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	968
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.992	14.483
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	911
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		253.462	124.288
Gældsforpligtelser i alt		253.462	893.244
Passiver i alt		2.071.002	1.903.685

Noter

1. 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	696.054
Årets dagsværdireguleringer	0
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.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ingen.