

ApS S.V.O

Vesterbro 9
5000 Odense C

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/10/2017

Jane Wivian 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

ApS S.V.O
Vesterbro 9
5000 Odense C

CVR-nr: 37555312
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 ApS S.V.O.

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 de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05/10/2017

Direktion

Finn Høffner

Bestyrelse

Finn Høffner

Johan Helge Høffner

Peter Hugo Høffner

Cathrine Mathilde Louise Høffner

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i ApS S.V.O.

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS S.V.O. 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 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, 05/10/2017

Preben Rosendal
Registreret revisor
REVISION ROSENDAL
CVR: 30427483

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er rimeligt tilfredsstillende set på baggrund af de store vedligeholdelsesomkostninger og investeringer selskabet har foretaget.

Det lave renteniveau har påvirket resultatet for 2016/17 positivt.

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 tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

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

Bruttofortjeneste/-tab 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.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og øvrige omkostninger.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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

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

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

Langfristet gæld er målt til amortiseret kostpris. Øvrig gæld er målt til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		49.986	93.619
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.616	-4.700
Resultat af ordinær primær drift		30.370	88.919
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		314.940	0
Andre finansielle indtægter		5.001	16.240
Øvrige finansielle omkostninger		-87.484	-63.231
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-23.550	-24.805
Ordinært resultat før skat		239.277	17.123
Skat af årets resultat	1	92.646	3.205
Årets resultat		331.923	20.328
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		331.923	20.328
I alt		331.923	20.328

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		6.213.132	6.036.298
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		65.077	10.109
Materielle anlægsaktiver i alt	2	6.278.209	6.046.407
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	994.537
Kapitalandele i associerede virksomheder		314.941	1
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.999	9.999
Andre tilgodehavender		149.282	157.574
Finansielle anlægsaktiver i alt		474.222	1.162.111
Anlægsaktiver i alt		6.752.431	7.208.518
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.121	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	113.751
Udskudte skatteaktiver		26.764	15.372
Andre tilgodehavender		52.795	0
Tilgodehavender i alt		149.680	129.123
Likvide beholdninger		1.233.083	1.259.385
Omsætningsaktiver i alt		1.382.763	1.388.508
Aktiver i alt		8.135.194	8.597.026

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		2.863.049	2.531.124
Egenkapital i alt		3.063.049	2.731.124
Hensættelse til udskudt skat		511.552	565.775
Hensatte forpligtelser i alt		511.552	565.775
Gæld til realkreditinstitutter		2.259.092	2.387.567
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.122.464	1.249.689
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.126	13.125
Ansvarlig lånekapital		939.504	1.484.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.334.186	5.134.382
Gæld til realkreditinstitutter		130.000	130.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.976	5.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.431	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		226.407	165.745
Gældsforpligtelser i alt		4.560.593	5.300.127
Passiver i alt		8.135.194	8.597.026

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	-26.764	-15.372
Ændring af udskudt skat	-54.223	12.167
Regulering tidligere års skat	-11.659	0
	-92.616	-3.205

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inveseringsejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	6.036.297	47.578
Tilgang	176.834	74.584
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	6.213.132	122.162
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	-37.469
Årets afskrivning	0	-19.616
Af- og nedskrivning ultimo	0	-57.088
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.213.132	65.077

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 1,5% pr. status.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag 1. år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	2.389.093	130.000	1.709.093
Moderselskab	1.122.465	0	1.122.465
Lån selskabsdeltagere og ledelse	939.504	0	939.504
	4.451.062	130.000	3.771.062

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser tkr. 0.

Andre eventualforpligtelser består af hæftelser i sambeskatningne 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.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i anlægsaktiver, hvis bogførte værdi andrager kr. 6.213.132 er lyst gæld for kr. 2.389.093.