

ApS S.V.O

Vesterbro 9
5000 Odense C

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/09/2019

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: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for ApS S.V.O.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 20/09/2019

Direktion

Finn Høffner

Bestyrelse

Peter Hugo Høffner

Johan Helge Høffner

Finn 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 2018 – 30. juni 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 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, 20/09/2019

Preben Rosendal , mne7646
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.

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.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinst ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Afkastprocenten andrager 3,14%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene. Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar afskrives over 3-5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den indre værdi i disse.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer 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 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%.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Langfristet gæld er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominelt værdi. Øvrig gæld er målt til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-16.350	81.214
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.916	-20.325
Resultat af ordinær primær drift		-31.266	60.889
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		18.777	14.716
Andre finansielle indtægter		0	613
Øvrige finansielle omkostninger		-61.967	-61.263
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-10.000
Ordinært resultat før skat		-74.456	4.955
Skat af årets resultat		27.040	2.118
Årets resultat		47.416	7.073
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		47.416	7.073
I alt		47.416	7.073

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		6.213.132	6.213.132
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		29.835	44.751
Materielle anlægsaktiver i alt	1	6.242.967	6.257.883
Kapitalandele i associerede virksomheder		272.436	329.658
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	9.999
Andre tilgodehavender		182.836	192.993
Finansielle anlægsaktiver i alt		455.272	532.650
Anlægsaktiver i alt		6.698.239	6.790.533
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.000	5.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		49.794	65.554
Tilgodehavende skat		14.995	0
Tilgodehavender i alt		84.789	70.554
Likvide beholdninger		288.156	426.657
Omsætningsaktiver i alt		372.945	497.211
Aktiver i alt		7.071.184	7.287.744

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		255.769	0
Overført resultat		2.490.937	2.870.121
Egenkapital i alt		2.946.706	3.070.121
Hensættelse til udskudt skat		492.835	504.880
Hensatte forpligtelser i alt		492.835	504.880
Gæld til realkreditinstitutter		1.997.624	2.129.368
Gæld til tilknyttede virksomheder		318.377	73.308
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	13.125
Ansvarlig lånekapital		1.128.426	1.312.382
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.444.427	3.528.183
Gæld til realkreditinstitutter		132.000	131.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.500	5.000
Skyldig selskabsskat		0	4.554
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.170	18.627
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.546	25.379
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		187.216	184.560
Gældsforpligtelser i alt		3.631.643	3.712.743
Passiver i alt		7.071.184	7.287.744

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inveseringsejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	6.213.132	122.162
Tilgang	0	0
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	-77.411
Årets afskrivning	0	-14.916
Af- og nedskrivning ultimo	0	-92.327
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.213.132	29.835

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 3,14% pr. status.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag 1. år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	2.129.624	132.000	1.462.624
Gæld til tilknyttede virksomheder	318.376	0	318.376
Lån selskabsdeltagere og ledelse	1.128.426	0	1.000.000
	3.576.426	132.000	2.781.000

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets samlede eventualforpligtelser andrager t.kr.2.550.

Sambeskatning

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttet selskab i året, og hæfter for denne virksomheds selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af regnskabet Høffner Holding Registreret Revisionsanpartsselskab, Cvr.nr. 27628052. Fra den samlede sambeskatningsforpligtelse skal trækkes selskabets egen skat, den udgør kr. 0.

4. 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. 2.550.000.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0