

ApS S.V.O

Vesterbro 9
5000 Odense C

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/09/2016

Finn Høffner
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/07/2015 - 30/06/2016

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 2015 - 30. juni 2016 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 indstilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 26/09/2016

Direktion

Finn Høffner

Bestyrelse

Finn Høffner

Johan Helge Høffner

Peter Hugo Høffner

Cathrine Mathilde Louise Høffner

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS S.V.O. for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 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, 26/09/2016

Preben Rosendal
Registreret revisor
REVISION ROSENDAL
CVR: 30427483

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er rimeligt tilfredsstillende.

Det lave renteniveau har påvirket resultatet for 2015/16 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. Årsrapporten for ApS S.V.O. for 1. juli 2015- 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med 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.

BRUTTORESULTAT

Bruttofortjenesten 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, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger m.v.

FINANSIELLE POSTER

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

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.

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%.

GÆLDSFORPLIGTELSER

GÆLDSFORPLIGTELSER

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		93.619	88.106
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.700	-4.700
Resultat af ordinær primær drift		88.919	83.406
Andre finansielle indtægter		16.240	18.981
Øvrige finansielle omkostninger	1	-63.231	-51.167
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-24.805	-70.020
Ordinært resultat før skat		17.123	-18.800
Skat af årets resultat	2	3.205	40.163
Årets resultat		20.328	21.363
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		20.328	21.363
I alt		20.328	21.363

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		6.036.298	5.936.297
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.109	14.809
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.046.407	5.951.106
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		994.537	1.052.793
Kapitalandele i associerede virksomheder		1	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.999	0
Andre tilgodehavender		157.574	155.367
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.162.111	1.208.160
Anlægsaktiver i alt		7.208.518	7.159.266
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		113.751	0
Udskudte skatteaktiver		15.372	4.249
Tilgodehavender i alt		129.123	4.249
Likvide beholdninger		1.259.385	16.157
Omsætningsaktiver i alt		1.388.508	20.406
Aktiver i alt		8.597.026	7.179.672

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		2.531.124	2.510.796
Egenkapital i alt		2.731.124	2.710.796
Hensættelse til udskudt skat		565.775	553.608
Hensatte forpligtelser i alt		565.775	553.608
Gæld til realkreditinstitutter		2.387.567	995.793
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.746.815	2.743.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.134.382	3.739.586
Gæld til realkreditinstitutter		130.000	57.000
Gæld til banker		0	2.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	40.963
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.949	2.606
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		28.796	72.460
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		165.745	175.682
Gældsforpligtelser i alt		5.300.127	3.915.268
Passiver i alt		8.597.026	7.179.672

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/2016 kr.	2014/15 kr.
Renter, pengeinstitutter	1.671	25
Renter Realkredit	20.495	36.706
Renter selskabsdeltagere og ledelse	32.764	5.917
Øvrige renter	8.300	8.518
	63.231	51.167

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-15.372	-4.249
Ændring af udskudt skat	12.167	-35.914
	-3.205	40.163

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.936.298	47.579
Tilgang	100.000	0
Kostpris ultimo	6.036.295	47.579
Af- og nedskrivning primo	0	-32.770
Årets afskrivning	0	-4.700
Af- og nedskrivning ultimo	0	-37.470
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.036.298	10.109

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag 1. år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	2.517.567	130.000	1.842.567
Moderselskab	1.249.689	0	1.249.689
Lån selskabsdeltagere og ledelse	1.484.000	0	1.484.000
	5.251.256	130.000	4.576.256

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser af nævnte art.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i anlægsaktiver, hvis bogførte værdi andrager kr. 6.036.297 er lyst gæld for kr. 2.517.567.