

# ApS S.V.O

Vesterbro 9  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/10/2018**

---

**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: 01/07/2017 - 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 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 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 de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08/10/2018

## 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 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, 08/10/2018

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.

Det lave renteniveau har påvirket resultatet for 2017/18 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 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 2,81%.

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. 13.500 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%.

### GÆLDSFORPLIGTELSE

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



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

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>81.214</b>	<b>49.986</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-20.325	-19.616
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>60.889</b>	<b>30.370</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		14.716	314.940
Andre finansielle indtægter .....		613	5.001
Øvrige finansielle omkostninger .....		-61.263	-87.484
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-10.000	-23.550
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.955</b>	<b>239.277</b>
Skat af årets resultat .....		2.118	92.646
<b>Årets resultat .....</b>		<b>7.073</b>	<b>331.923</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		7.073	331.923
<b>I alt .....</b>		<b>7.073</b>	<b>331.923</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		6.213.132	6.213.132
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		44.751	65.077
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>6.257.883</b>	<b>6.278.209</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		329.658	314.941
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		9.999	9.999
Andre tilgodehavender .....		192.993	149.282
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>532.650</b>	<b>474.222</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.790.533</b>	<b>6.752.431</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		5.000	70.121
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		65.554	0
Udsudte skatteaktiver .....		0	26.764
Andre tilgodehavender .....		0	52.795
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>70.554</b>	<b>149.680</b>
Likvide beholdninger .....		426.657	1.233.083
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>497.211</b>	<b>1.382.763</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.287.744</b>	<b>8.135.194</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		2.870.121	2.863.049
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.070.121</b>	<b>3.063.049</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		504.880	511.552
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>504.880</b>	<b>511.552</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.129.368	2.259.092
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		73.308	1.122.464
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		13.125	13.126
Ansvarlig lånekapital .....		1.312.382	939.504
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.528.183</b>	<b>4.334.186</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		131.000	130.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		5.000	89.976
Skyldig selskabsskat .....		4.554	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		18.627	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		25.379	6.431
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>184.560</b>	<b>226.407</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.712.743</b>	<b>4.560.593</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.287.744</b>	<b>8.135.194</b>

# 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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.213.132</b>	<b>122.162</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-57.087
Årets afskrivning	0	-20.324
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-77.411</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.213.132</b>	<b>44.751</b>

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 2,8% pr. status.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag 1. år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	2.129.367	131.000	1.464.367
Moderselskab	73.308	0	73.308
Lån selskabsdeltagere og ledelse	1.312.382	0	1.312.382
	<b>3.515.057</b>	<b>131.000</b>	<b>2.850.057</b>

### **3. 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.

### **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. 2.389.093.