



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

APOLLO INVEST APS
FREDERIKSSUNDSVEJ 208, 2700 BRØNSHØJ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2019

Kim Holm

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Apollo Invest ApS Frederikssundsvej 208 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 12 02 91 87 Stiftet: 25. marts 1988 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Holm Morten Hauberg-Tychsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Apollo Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2019

Direktion:

Kim Holm

Morten Hauberg-Tychsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Apollo Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Apollo Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet aktivitet.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Boligudlejningsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 baseret på baggrund af faktiske handelsværdier fra sammenlignende lejligheder offentliggjort på Boliga.

Erhvervsudlejningsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

Erhvervsandelsudlejningsejendommene måledes på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 vurderet af ledelsen, baseret på valuarvurderinger i de underliggende andelsboligforeninger.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2018 udviser et resultat på DKK 8.374.672 mod DKK 11.021.459 for perioden 1. januar - 31. december 2017. Balancen udviser en egenkapital på DKK 86.748.406.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....		708.222	730.127
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	199.370
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME.....		908.222	929.497
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		8.202.900	10.583.769
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-221.032	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-404.628	-407.867
RESULTAT FØR SKAT.....		8.485.462	11.105.399
Skat af årets resultat.....	2	-110.790	-83.940
ÅRETS RESULTAT.....		8.374.672	11.021.459
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.200.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		8.202.900	10.583.769
Overført resultat.....		171.772	-762.310
I ALT.....		8.374.672	11.021.459

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		9.400.000	9.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.400.000	9.200.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		73.786.262	66.890.913
Andre værdipapirer.....		28.968	250.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		35.239.662	43.466.500
Andre tilgodehavender.....		1.503.955	1.503.955
Finansielle anlægsaktiver.....	4	110.558.847	112.111.368
ANLÆGSAKTIVER.....		119.958.847	121.311.368
Likvide beholdninger.....		1.191.931	448.832
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.191.931	448.832
AKTIVER.....		121.150.778	121.760.200

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		73.369.596	66.349.247
Overført overskud.....		13.178.810	11.824.487
Forslag til udbytte.....		0	1.200.000
EGENKAPITAL.....	5	86.748.406	79.573.734
Hensættelse til udskudt skat.....		1.294.874	1.250.874
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.294.874	1.250.874
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.834.311	8.610.011
Gæld til associerede virksomheder.....		12.783.785	21.026.830
Anden gæld.....		9.351.298	9.361.714
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	30.969.394	38.998.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		55.490	55.490
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.450.000	1.050.000
Selskabsskat.....		66.790	314.534
Anden gæld.....		565.824	517.013
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.138.104	1.937.037
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		33.107.498	40.935.592
PASSIVER.....		121.150.778	121.760.200
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	404.628	407.867	
	404.628	407.867	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	66.790	314.534	
Regulering af udskudt skat.....	44.000	-230.594	
	110.790	83.940	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2018.....	3.514.207	
Kostpris 31. december 2018.....	3.514.207	
Opskrivninger 1. januar 2018.....	5.685.793	
Årets opskrivninger	200.000	
Opskrivninger 31. december 2018.....	5.885.793	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	9.400.000	

Investeringsejendomme, værdiansat til 9,4 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene består af henholdsvis 1 boligudlejningsejendom beliggende i Brønshøj, 2 erhvervsudlejningsejendomme beliggende i Søborg og Brønshøj samt 2 erhvervsandelsudlejningsejendomme beliggende i Valby og Nordvest.

Dagsværdien for boligudlejningsejendommen er pr. 31. december 2018 baseret på baggrund af faktiske handelsværdier fra sammenlignelige lejligheder offentliggjort på Boliga. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 22 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 2,8 mio. kr.

Dagsværdien for erhvervsudlejningsejendommene er pr. 31. december 2018 vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommene driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Ved værdiansættelsen af erhvervsudlejningsejendommene pr. 31. december 2018 er benyttet en forrentningsprocent på 9,5%. Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 6.420 t.DKK og 6.800 t.DKK

Dagsværdien for erhvervsandelsudlejningsejendommene er pr. 31. december 2018 vurderet af ledelsen. Værdiansættelsen er baseret på valuarvurderinger i de underliggende andelsboligforeninger.

NOTER

Finansielle anlægsaktiver **Note**
4

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2018.....	541.666	250.000
Afgang.....	-125.000	-221.032
Kostpris 31. december 2018.....	416.666	28.968
Opskrivninger 1. januar 2018.....	66.349.247	0
Udloddet resultat	-1.200.000	0
Årets resultat	8.202.900	0
Andre reguleringer.....	17.449	0
Opskrivninger 31. december 2018.....	73.369.596	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	73.786.262	28.968
	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	43.466.501	1.503.955
Afgang.....	-8.226.839	0
Kostpris 31. december 2018.....	35.239.662	1.503.955
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	35.239.662	1.503.955

Egenkapital **5**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	200.000	66.349.247	11.824.487	1.200.000	79.573.734
Betalt udbytte.....				-1.200.000	-1.200.000
Overførsel til/fra andre poster.		17.449	-17.449		
Forslag til resultatdisponering..		8.202.900	171.772		8.374.672
Overførsel af udbytte.....		-1.200.000	1.200.000		
Egenkapital 31. december 2018.....	200.000	73.369.596	13.178.810	0	86.748.406

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	8.834.311	0	8.834.311	8.610.011	0	
Gæld til associerede virksomheder.....	12.783.785	0	12.783.785	21.026.830	0	
Anden gæld.....	9.351.298	0	9.351.298	9.361.714	0	
	30.969.394	0	30.969.394	38.998.555	0	
 Eventualposter mv.						 7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HOLM OG HAUBERG HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 8
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for KMK Berlin A/S på i alt t.kr. 9.750.						
Der er afgivet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt t.kr. 50.						
 Medarbejderforhold						 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017: 2)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Apollo Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vdligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene fastlægges individuelt på basis af enten de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser på Boliga.dk eller en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Andre værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.