



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2020

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.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 23. juni 2020

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

Boligudlejningsejendommen og erhvervsudlejningsejendommene måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

Erhvervsandelsudlejningsejendommene måledes på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 vurderet af ledelsen, baseret på valuarvurderinger i de underliggende andelsboligforeninger.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 15.325.931 mod DKK 8.374.672 for perioden 1. januar - 31. december 2018. Balancen udviser en egenkapital på DKK 102.074.338.

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	2019 kr.	2018 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....		735.844	708.222
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-100.000	200.000
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME.....		635.844	908.222
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		15.177.465	8.202.900
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-28.968	-221.032
Andre finansielle omkostninger.....	1	-408.364	-404.628
RESULTAT FØR SKAT.....		15.375.977	8.485.462
Skat af årets resultat.....	2	-50.046	-110.790
ÅRETS RESULTAT.....		15.325.931	8.374.672
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		15.177.465	8.202.900
Overført resultat.....		-851.534	171.772
I ALT.....		15.325.931	8.374.672

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		9.300.000	9.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.300.000	9.400.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		88.963.727	73.786.262
Andre værdipapirer.....		0	28.968
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		35.239.236	35.239.662
Andre tilgodehavender.....		1.503.955	1.503.955
Finansielle anlægsaktiver.....	4	125.706.918	110.558.847
ANLÆGSAKTIVER.....		135.006.918	119.958.847
Likvide beholdninger.....		936.711	1.191.931
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		936.711	1.191.931
AKTIVER.....		135.943.629	121.150.778

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		88.547.061	73.369.596
Overført overskud.....		12.327.277	13.178.810
Forslag til udbytte.....		1.000.000	0
EGENKAPITAL.....	5	102.074.338	86.748.406
Hensættelse til udskudt skat.....		1.272.874	1.294.874
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.272.874	1.294.874
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.900.675	8.834.311
Gæld til associerede virksomheder.....		11.783.785	12.783.785
Anden gæld.....		9.351.298	9.351.298
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	30.035.758	30.969.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		55.490	55.490
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.850.000	1.450.000
Selskabsskat.....		72.046	66.790
Anden gæld.....		583.123	565.824
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.560.659	2.138.104
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		32.596.417	33.107.498
PASSIVER.....		135.943.629	121.150.778
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	408.364	404.628	
	408.364	404.628	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	72.046	66.790	
Regulering af udskudt skat.....	-22.000	44.000	
	50.046	110.790	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		3.514.207	
Kostpris 31. december 2019.....		3.514.207	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		5.885.793	
Årets opskrivninger		-100.000	
Opskrivninger 31. december 2019.....		5.785.793	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		9.300.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Investeringsjendomme, værdiansat til 9,3 mio. kr., måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Dagsværdi for boligejendom

Boligudlejningsejendommen er beliggende i Brønshøj og blev anskaffet i 2017. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 106 t.kr. ved anvendelse et gennemsnitsafkast på 3,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. svarende til i alt 2,8 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav på 3,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme i Brønshøj.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsjendommen opgøres til henholdsvis 2.661 t.DKK og 3.041 t.DKK

Dagsværdi for erhvervsjendomme

Erhvervsudlejningsejendommene er beliggende i Søborg og Brønshøj og blev anskaffet i hhv. 1998 og 1999. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 345 t.kr. ved anvendelse et gennemsnitsafkast på 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. svarende til i alt 3,4 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav på 9 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for erhvervsudlejningsejendomme i Søborg og Brønshøj.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsjendommen opgøres til henholdsvis 3.979 t.DKK og 4.447 t.DKK

Dagsværdi for andelsejendomme

Erhvervsandelsudlejningsejendommene er beliggende i Valby og Nordvest. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 baseret på valuarvurderinger i de underliggende andelsboligforeninger, svarende til i alt 3,1 mio. kr.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					4
		Kapitalandele i dattervirksomheder		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2019.....		416.666		28.968	
Afgang.....		0		-28.968	
Kostpris 31. december 2019.....		416.666		0	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		73.369.596		0	
Årets resultat		15.177.465		0	
Opskrivninger 31. december 2019.....		88.547.061		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		88.963.727		0	
		Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2019.....		35.239.662		1.503.955	
Afgang.....		-426		0	
Kostpris 31. december 2019.....		35.239.236		1.503.955	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		35.239.236		1.503.955	
Egenkapital					5
	Selskabskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	200.000	73.369.596	13.178.811	0	86.748.407
Forslag til resultatdisponering..		15.177.465	-851.534	1.000.000	15.325.931
Egenkapital 31. december 2019.....	200.000	88.547.061	12.327.277	1.000.000	102.074.338
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	8.900.675	0	8.900.675	8.834.311	0
Gæld til associerede virksomheder.....	11.783.785	0	11.783.785	12.783.785	0
Anden gæld.....	9.351.298	0	9.351.298	9.351.298	0
	30.035.758	0	30.035.758	30.969.394	0

NOTER**Note****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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for KMK Berlin A/S på i alt t.kr. 9.750.

Medarbejderforhold**9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2018: 2)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Apollo Invest ApS for 2019 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 vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdien for rhvervsandelsudlejningsejendommene vurderes af ledelsen, baseret på valuarvurderinger i de underliggende andelsboligforeninger.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.